COMMENTARIO

CRITICO EXPLICATIVO

Á

LEI HYPOTHECARIA PORTUGUEZA

COMMENTARIO

CRITICO EXPLICATIVO

Á

LEI HYPOTHECARIA PORTUGUEZA

DE

1 DE JULHO DE 1863

REGULAMENTO RESPECTIVO E LEIS POSTERIORES

PRECEDIDO D'UMA INTRODUCÇÃO

POR

Antonio Augusto Ferreira de Mello

BACHAREL FORMADO EM DIREITO

PELA

UNIVERSIDADE DE COIMBRA

E ADVOGADO NO PORTO

K

PORTO

Typographia de Antonio Augusto Leal

RUA DA FABRICA N. 10

1864

Á ASSOCIAÇÃO

DOS

ADVOGADOS DE LISBOA

O mais obscuro de quantos se entregam ás lides do fôro e ao estudo da jurisprudencia, sou eu todavia entre nós o primeiro n'uma publicação, cuja necessidade é sensivel, cuja difficuldade ninguem desconhece. Esta, e os poucos recursos do auctor fazem, que o valor da obra seja pouco, talvez nenhum. Não é pois o valor, mas a intenção da offerta, que eu trago aqui como prova de consideração, como homenagem prestada por obscuro membro ao grande principio da associação d'uma classe, da qual dependem todos os mais caros e importantes interesses sociaes, principio não comprehendido ainda no nosso paiz, apenas realisado na capital, e que, custa mas é força dizel-o, encontra mais elementos contrarios que favoraveis á sua realisação na segunda cidade do reino.

Não me céga orgulho vão e mal entendido, que me faça occultar aqui um mal, a que desejo remedio, para deixar de prestar ahi pequeno preito ao grande principio. Só a união produz a força, cuja falta prejudica tantos interesses, que da classe dependem.

Seja recebido o offerecimento, e avaliada a intenção, que o dictou.

Porto, 1 de Outubro de 1864.

Antonio Augusto Ferreira de Mello.

ADVERTENCIA

A VERDADE póde nascer do erro, cujo apparecimento, provocando uma discussão, que sem elle não haveria, é causa, de que resulte a final a verdade até ali desconhecida, e se abandonem os erros até então recebidos. A cau a de eu publicar o resultado do meu estudo sobre a nossa reforma hypothecaria foi ter lido, não sei onde, que todo aquelle que estuda, mesmo errando, concorre para o descobrimento da verdade; não que por falsa modestia, n'este caso nescedade, eu com a consciencia de ter procurado fazer o melhor que pude, venha dizer, aqui está o erro a provocar a verdade; mas tão sómente que, se errar, a discussão, que provoco, deve crear a verdade, que pretendo.

O fim d'esta publicação é levar ao conhecimento de todos, mesmo d'aquelles, que, sabendo apenas lêr, possuem um campo ou uma casa, quanta utilidade vem do registo predial; fazer calar no animo de todos a necessidade da reforma hypothecaria, não da que se fez, mas da que é preciso fazer; indicar os pontos, que deve abranger, e o meio porque deve effectuar-se; e finalmente tentar explicar as disposições da lei, que vae practicar-se, que ás vezes a custo consegui entender, e que, tendo d'andar na mão de muita gente, cujo ef-

ficio não é advinhar enigmas, não póde, diga-se sem offensa, ser entendida.

Ahi está a causa, e o fim.

Não duvidei erguer-me a lançar a primeira pedra a essa lei, a primasia de cuja implantação os partidos disputaram, cujo apparecimento foi por todos saudado, e com razão o seria, se as disposições correspondessem ao nome. Não correspondem, a prática vae desenganar-nos. De lei hypothecaria temos o nome unicamente, de credito predial temos outra coisa, que brevemente direi. Eis a verdade; está illudido o paiz, e sobre os progressos e adiantamento d'elle mais illudido ficará o estrangeiro, que, sabendo o que em outros paizes estas palavras significam, por ventura presuma em Portugal a existencia da realidade d'essa significação.

Esta obra severa, não lisongeira, não vae captar benevolencias, nem tal pretende; peço para ella toda a severidade e rigor critico, e conto até com mais alguma coisa. Venha tudo, exige-o o interesse da sciencia, com tanto que venha das pessoas competentes. Para a doutrina, que defendo, por vezes opposta e contraria ás disposições adoptadas, provoco a discussão, e chamo a terreiro os sabios auctores da lei, que ahi está. Que me vençam ou convençam, como questão individual nada interessa, convençam o publico, e com isso folgo eu, ainda que vencido seja.

Quanto vae lêr-se, é meu, e só meu; entenda-se, é meu o estudo, minha a escolha, minha a adopção e toda a responsabilidade, que não declino; não é porém novo invento, antes a descoberta era facil de fazer nos livros respectivos. Como muito de proposito no corpo da obra evito citações de auctores, enumero-os d'uma vez, e quem quizer profundar a materia, ella offerece ao estudo uma mina inexhaurivel. . . . .

Entre nós temos os trabalhos do conselheiro José Maximo de Castro Netto Leite em 1842, Francisco Antonio Fernandes da Silva Ferrão em 1858, Antonio Luiz de Seabra, no *Projecto do Codigo Civil Portuguez*, João Baptista da Silva Ferrão de Carvalho Martens em 1860, trabalho este adoptado depois com ligeiras alterações em 1862 pelos ministros Alberto Antonio de Moraes Carvalho e Gaspar Pereira da Silva, reformado pela commissão de legislação da camar

ra electiva, apresentado e discutido em Abril de 1863, e approvado com as alterações, que as duas camaras julgaram conveniente fazer-lhe, e constam das discussões. Temos, finalmente, a dissertação sobre credito predial, por José Joaquim Fernandes Vaz, em 1863, á qual folgo de reconhecer o merito, ainda que por vezes sigo doutrina opposta.

Na Hespanha, além d'outros, o commentario dos licenciados em Direito, D. José M. Pantoja e D. Antonio M. Lloret, advogados do collegio de Madrid.

Na Belgica o commentario de Martou, que tomou a primeira parte na reforma hypothecaria d'esta nação.

Em França, finalmente, além das duas discussões em 1804 e 1850, os excellentes trabalhos de Pothier, Merlin, Troplong, Grenier, Dalloz; Mourlon, Duranton e Paul Pont.

Taes são as fontes principaes, outras ha secundarias, mas de merecimento, onde todos podem procurar e achar, e onde achei o que exponho.

Alguma coisa nova na fórma e na adopção ahi vae, cuja propriedade eu reclamaria mais de perto, se não entendesse dever responder igualmente por tudo, que escrevo, quer o erro seja meu proprio, quer d'outro por mim adoptado; não tento porém fazer passar por novidade doutrinas, que sob diversas faces, mas sob uma ou outra, se encontram em todos os livros sobre a materia. As leis são quasi todas imitação, cópia fiel ou traducção litteral das disposições d'outras analogas; são assim as estrangeiras, e distinguem-se por este lado as modernas portuguezas, que algumas vezes apenas teem de original a data e o nome do ministro: todos imitam, todos copiam, todos traduzem, nem o contrario era possivel, e em assim fazer, longe de haver desdouro, ha gloria, sempre que se escolhe o bom e deixa o mau, sempre que se adopta e ensina o melhor, pois vae ahi o proveito publico.

A obra ahi está. Tive desejo d'acertar, e, se melhor não fiz, fiz quanto podia.

INTRODUCCÃO

Propriedade territorial. — Sua importancia. — Estado de decadencia. — Causas. — Remedio. — Credito predial. — Um bom regimen hypothecario. — Suas condições essenciaes.

Se em próva das coisas mais faceis e mais uteis fosse preciso addusir argumentos mais antigos e de maior força, a propriedade territorial, cuja importancia e benefica influencia nas relações sociaes são para assim dizer visiveis, seria por certo a que melhores e mais antigos os encontrava.

Tanto nas invenções fabulosas da antiguidade, como na historia do velho mundo, encontrámos argumentos, cuja analogia é sensivel: temos na fabula gigantes, que, se na lucta cahiam, levantavam-se mais fortes para a recomeçar com maior rigor, porque, filhos da terra, a mãe ministrava-lhes novas forças, todas as vezes que a tocavam, e por isso eram invenciveis: como filhos da terra todos os homens, por Deus d'ella fazer o primeiro á sua imagem e

similhança e todos parteciparem da origem primitiva, nos apresenta a historia antiga o principio da humanidade. E' de facil applicação, e bem sensivel a verdade, que d'aqui resulta; filhos todos da terra, aquelles que a tocam, que a cultivam, que a regam com o suor do seu rosto, d'ella recebem o sustento, a abundancia, a independencia, a riquesa, e d'ahi as artes, a industria, o commercio, a civilisação e todas as vantagens, depois das quaes são gigantes invenciveis, comparados ao que antes eram, ou em relação aos que as não teem.

Fosse qual fosse o modo e tempo, porque o homem se apropriou da terra, e, permanecendo n'ella, estabeleceu a propriedade, é certo, que d'esse facto nasceu a riquesa, que d'essa epocha data o principio da sociedade civil. O primeiro homem que, cultivando um campo e d'elle colhendo mais que o necessario para a reproducção e para o seu sustento, accumulou esses productos, foi o primeiro rico; pois, senhor dos meios indispensaveis á vida, ficou habilitado para dizer a um—fia e tece a lã, que nos ha de vestir— a outro—presta este serviço ou aquella utilidade—e aqui está em troca, dos productos por mim accumulados, a parte necessaria ao vosso sustento.

A accumulação é a riquesa, a qual cria novas necessidades, e por isso novas exigencias, novas e mais permutações e as relações sociaes entre os que as fazem e as satisfazem; d'ahi a permanencia no sólo, a divisão do trabalho, a industria e o commercio; depois a civilisação, a sciencia, o admiravel desenvolvimento de todas as faculdades intellectuaes, impossivel a quem em vida incerta e errante tem d'occupar-se das primeiras necessidades da vida, facil a quem, seguro d'estas, póde entregar-se á meditação e ao estudo, desenvolver o espirito, cultivar a intelligencia. O primeiro homem, escreveu Rousseau, que, tendo tapado um terreno, se lembrou de dizer, isto é meu, e achou pessoas tão simplices, que o accreditaram, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. O grande philosopho não deixou de confessar esta profunda verdade.

Se pois a appropriação da terra, tendo por primeiro effeito a sociedade, foi a causa de todas as relações e vantagens, que a socie-

dade civil nos garante, é de rigor logico, que, sempre que a terra appropriada fôr augmentada e desenvolvida nos seus legitimos resultados, importantes beneficios resultam a todos os ramos da sociedade, porque para bem como para mal ressemtem-se por força os effeitos da alteração da causa. E', a seiva d'esta arvore. A arvore secular e magestosa, que agora parece tocar as nuvens, foi primeiro pequena semente, e, quando nasceu, fragil e unica hastea: a sociedade civil limitou-se, talvez no principio só á troca do pão d'um pelo grosseiro tecido d'outro, depois o augmento de relações e o mutuo interesse de as defender e consolidar transformaram as relações, que primeiro eram d'individuo a individuo, ou quando muito de familia a familia, e visinhos a visinhos, estendendo-as ás nações, ao novo mundo, d'um extremo a outro extremo, sempre fortificadas, apuradas, e aperfeiçoadas, como o tronco robusto, que primeiro se bifurca em ramos gigantes, que se dividem em outros para estes se subdividirem em mil, e em milhares de folhas, brilhando em tudo o viço e a força.

Assim como a arvore altiva e frondosa é ainda o effeito da glande lançada á terra, e n'esta unicamente encontra a sua vida e desenvolvimento, da mesma fórma a sociedade, os seus milhares de relações e todas as maravilhas da civilisação são consequencias da appropriação da terra, da permanencia dos individuos, da accumulação dos productos indispensaveis á vida, que asseguram a satisfacção das primeiras necessidades, e permittem crear essas innumeras necessidades ficticias, que, depois do necessario, constituem o util e o agradavel, e se dirigem ás sensações e ao prazer.

Quanto mais remotos vão os effeitos, mais o espirito pensador deve approximar-se da causa, se quer encontrar a realidade, e, como o vicio occulto na raiz da arvore a destroe dentro em pouco levando a morte á folha mais distante, tambem do mal que affectar a origem e sustentação da sociedade civil, ha de por força ressentir-se a mais remota relação dos homens entre si, porque prendem na origem commum, como a folha na raiz, de que recebe o alimento. E' preciso não esquecer, que o homem considerado nas verdadeiras necessidades naturaes, de cuja satisfação não póde prescindir nem póde addiar, é hoje, e será sempre, o mes-

mo que era, quando selvagem, e que, se a sociedade não attender essas necessidades, a dissolução social é inevitavel, porque o homem recorre á força, esta constitue o unico direito, a violencia torna-se a unica lei. Embora esteja hoje cultivado e productivo o terreno, que d'antes era inculto e selva só habitada por animaes ferozes; embora commodas habitações e sumptuosos palacios se ergam em logar das cabanas e cavernas primitivas; embora mil productos variados de luxo tenham substituido a pelle dos animaes e os tecidos grosseiros, que primeiro nos cobriam; embora cidades, villas, e povoações florescentes, estradas, canaes, e communicações rapidas façam reinar a vida, a animação e o prazer, onde antes era deserto, desolação e tristeza, todavia o mundo não é outro, ainda que o pareça e embora illuda os espiritos superficiaes, e não é outro, porque o homem é o mesmo: e são as mesmas as necessidades inherentes á sua natureza, que com ella subsistem, e tanto como ella hão de durar, porque a natureza humana é immutavel nas suas condicções essenciaes. O espirito não póde seguir todas as variações do progresso, todas as relações, que nas sociedades actuaes se prendem, ligam, complicam, e contrariam, conhece-lhes porém o fim, que é o desenvolvimento das faculdades do homem e o augmento dos gosos pela satisfacção das necessidades, que a riqueza cria, e nunca deve esquecer a causa unica, que permitte esse desenvolvimento e garante essa satisfacção, porque antes da accumulação dos productos essenciaes e indispensaveis á vida, e que constituem a unica riqueza real e verdadeira, deve vêr o homem errante e vagabundo, verdadeiro selvagem e animal feroz, abandonando os filhos, assassinando, roubando e devorando o proprio similhante, quando as vicissitudes da caça ou da pesca lhes recusam o alimento. Triste prova nos apresenta repetidas vezes a historia das revoluções sociaes, nas quaes esta profunda verdade se mostra tanto ao vivo, para depois d'ellas ficar logo esquecida, quasi desconhecida.

E' preciso repetir muitas vezes a verdade mais evidente, nem a insistencia é d'estranhar, quando a duração do erro a auctorisa: o pão, resultado da appropriação da terra, é o primeiro valor, a primeira causa de permutação de serviços, o fim constante do trabalho. As relações innumeraveis do progresso e civilisação, creando milha-

res de productos e combinações, fizeram, que a producção e a troca, a industria e o commercio, tenham adquirido uma importancia immensa, de tal fórma que o desenvolvimento dos effeitos faz ás vezes desconhecer a importancia da causa; mas, que importa, por exemplo, a creação da moeda para intermedio dos valores, que importam as letras e papeis de credito, a quem lhes vê a origem e a necessidade, quando se trata uma questão causa de todas essas relações, que para ella estão, como ramos para a arvore, de que dependem? A primeira troca foi dos productos da terra indispensaveis á vida pelos serviços do trabalho necessarios ás commodidades humanas, e só quando, tendo crescido as necessidades e variádo os productos, o augmento das permutações fez, que nem sempre o que precisava d'uma coisa, tivesse para dar em troca d'ella precisamente aquella, que era necessaria a quem tinha a primeira, foi indispensavel crear um intermedio representante de todos os valores, e inventou-se a moeda, e depois com as distancias e difficuldade das trocas o commercio, estendendo-se aos logares mais remotos, a todo o mundo, a sitios onde era perigoso, difficil ou impossivel levar a moeda, tornou necessario substitui-l'a, e inventar os papeis de credito para a representar, segurando o recebimento dos valores representados. O desenvolvimento e importancia das combinações d'estes dois intermedios com a realidade dos valores primitivos, que representam, constituem hoje questões d'alta transcendencia, que me não cumpre desenvolver aqui, mas assim como na escada por mais alta, que seja, toda a firmeza vem dos primeiros degraus, que se fixam no sólo, é aqui preciso attender mais que tudo, e é o meu unico fim, á certeza da accumulação dos productos essenciaes á vida, unica origem, causa d'augmento, conservação, ou diminuição de todas as relações sociaes, sejam quaes forem, de toda e qualquer natureza; é forçoso não esquecer a sua influencia directa em todas as relações sociaes, influencia que o progresso actual nas suas muitas variações pode encobrir momentaneamente, mas que se dá inevitavel, como de causa para effeito, da mesma maneira que antigamente, quando as relações d'individuo para individuo, quando a troca do pão pelo tecido a deixavam a descoberto, á vista de todos os olhos

Que é uma nação, senão uma determinada porção de terreno e um certo numero d'indíviduos ahi comprehendidos? Que é o mundo em relação á humanidade senão a terra, onde o homem nasce, vive, e morre, de que tira o seu sustento, sem que não poderia viver? O individuo, o povo, a nação, que da terra tirar a maior producção, tem a maior riqueza, é o que tem mais meios de satisfazer mais necessidades, é o que tem o primeiro valor, o indispensavel á existencia humana e ás necessidades reaes, para offerecer em troca d'outros, destinados a necessidades secundarias, ficticias, dispensaveis.

Mas, dir-me-hão, porque insistir tanto no que é claro e evidente? Porque a verdade é desconhecida, porque a evidencia é despresada, porque quantos dirigem e governam, acodem aqui a uma especulação, ali a um monopolio, e curandeiros politicos com um especifico para tudo maravilhoso, para nada bom, encobrem e occultam a manifestação n'um effeito, e o remedio, que temporario esconde o effeito, prejudica a causa, augmenta o mal, que aggravádo volta irremediavel, ou de custoso e difficil remedio. Ignorancia ou proposito, o facto é, que a importancia da propriedade territorial não parece conhecida, e com certeza não é considerada. Permitta o Ceo, que o seja breve na nossa patria, formoso jardim, pomar abundantissimo, que pela fertilidade e natureza do terreno deve chegar ao primeiro grau de prosperidade e riqueza.

Considerada por este lado economico, a terra productora da prosperidade e riqueza, e desenvolvendo o commercio e a industria, determina a importancia do estado, o qual, assim como o corpo é a reunião de todos os membros, é unicamente a representação da totalidade dos individuos, dos serviços por elles prestados, e das suas fortunas; e, como a força collectiva é a proporção das forças reunidas, o estado ha de estar sempre em relação com a importancia das parcellas, que representa. A propriedade immovel garante as despezas do estado pelo imposto, quer immediato, quer addiado, quando nos emprestimos se recorre ao credito, cuja garantia é o imposto que ha de sahir da propriedade, e que se consigna ao pagamento da divida contrahida. Conhece-se isto melhor, quando em occasiões de crise o commercio paralysa, a industria cessa, e o dinheiro se esconde e desapparece; fica então á vista só a proprieda-

de immovel já opprimida, vexada e pobre pelo desprezo e abandono, em que era tida, pela dependencia em que gravissimos erros a tinham collocado debaixo do peso da usura e de torpes especulações; como nada mais resta, abatem-se sobre o cadaver os abutres, devoram e empenham até os ossos, e reconhecem-lhe a importancia, em quanto lhe sugam o sangue; depois a crise passa, o dinheiro reapparece, renasce a industria e o commercio, e logo a especulação e a usura attrahem o governo, e despreza-se a terra, que é ainda a unica a pagar as despezas do mal, que soffreu, e que o erro e a imprevidencia lhe causaram.

Considerada directamente em relação aos individuos não são menos sensiveis, nem menos importantes as vantagens e a influencia da appropriação da terra, as quaes depois vão reflectir tambem na importancia dos estados, ou nações.

Transcrevo aqui, e folgo de o fazer, um periodo da dissertação de J. J. Fernandes Vaz. «A' posse da terra, ao chão e patria da infancia, ao theatro em que se tem passado o drama inteiro d'uma vida, ao ponto sobre que se alliam as recordações saudosas dos maiores com os votos de prosperidade dos vindouros, acha-se muito homem vinculado por affectos, que não morrem. E punge ao pae renunciar ao legado dos avós, e não o transmittir melhorado á geração de seus filhos. E a lei deve, quanto possivel, respeitar os innocentes prejuisos, quanto mais os salutares sentimentos d'ordem, economia e civismo, como são os da patria e dos bens familiares.»

Com effeito a posse da propriedade territorial, e o cuidado da transmissão della aos seus filhos e descendentes torna o homem pensador e reflexivo, leva-o a calcular o futuro e as suas vantagens, e a sacrificar-se por ellas; dá logar á abnegação e á pratica das mais nobres acções, domina as paixões e moralisa a conducta; a esperança de que a recordação do passado, e o exemplo por elle legado fará continuar nos seus descendentes a sua previdencia, leva-o a soffrer privações, a ser economico e moderado para augmentar no futuro. A propriedade, ligando o homem á terra, desenvolve o amor da patria, e o amor da familia. E' sensivel a differença entre os individuos, e mesmo entre as nações conforme a protecção e garantias, que dão á propriedade, e conforme o maior ou menor numero de

proprietarios, pois emquanto que n'estes se encontram as virtudes sociaes, em geral o homem, que nada tem, é imprevidente, e indifferente ao que virá depois d'elle, só cuida do presente, e dos gosos do corpo, n'uma palavra é o homem material, sem dignidade e sem consideração pessoal.

A importancia da propriedade territorial, que assim influe nos individuos, nos estados, e em todas as relações sociaes, deve merecer a primeira attenção dos poderes publicos, e os cuidados de todos, para quem a felicidade da sua patria não é palavra sem significação. E' pois d'esperar, que se interrompa a marcha até hoje seguida, e se entre a final no verdadeiro caminho.

E' tanta a importancia e valor real da propriedade immovel, especialmente territorial, que apesar do abandono, apesar de tantos e tão profundos golpes, abatida, prostrada, opprimida pela usura, por leis e disposições odiosas e absurdas, não só tem resistido sempre, mas, como propriedade, tem conservado incontestavel superioridade, tem merecido e merecerá a preferencia a todos, que procuram uma fortuna solida, permanente e segura, que conserve no futuro as mesmas qualidades. Só assim se explica o preço verdadeiramente fabuloso da terra relativamente ao seu rendimento, preço todos os dias crescente, porque as vantagens são cada vez mais appreciadas á proporção que as fallencias e ruina d'empresas commerciaes e industriaes, lucrativas mas arriscadas, reduzindo á fome e á miseria familias já ricas e mesmo opulentas, fazem substituir o gosto de conservar ao desejo de augmentar com risco do adquirido.

Dá-se entre nos um facto notavel, que da mesma maneira se tem dado tambem em outras nações; abundam capitaes, que procuram a compra da terra; faltam completamente, que procurem a terra como penhor, ou garantia de emprestimos.

Ainda que um mappa estatistico organisado em 1862 no Ministerio do Reino, cuja exactidão eu não garanto, porque sou o primeiro a desconfiar muito della, faça suppor em relação aos ultimos dez annos decorridos, que a quantia emprestada pelas corporações é menos da terça parte da que no mesmo espaço de tempo foi emprestada pelos particulares, todavia, além d'outras rasões de desconfiança, como na cifra dos emprestimos particulares se comprehendem

decerto os encargos prediaes, cuja origem não foi o emprestimo, ainda que depois para maior segurança appareçam transformados em dividas hypothecarias, a observação e a experiencia levam-me a crer, que a somma hoje mutuada por particulares é muito inferior á mutuada pelas corporações. A experiencia mostra, que os capitaes particulares procuram o emprestimo á terra, na quasi unica hypothese, de que a terra, por contigua á outra do capitalista ou qualquer outra especialidade, lhe desperte a vontade de ficar com ella, caso em que o emprestimo, longe de ser recusado, é offerecido, e os juros se deixam accumular por certo tempo na mão do devedor com o fim d'exigir de repente o pagamento; e como o devedor não tem dinheiro, nem onde recorrer, promover a expropriação forçada, e obter a propriedade, senão por venda, por arrematação ou adjudicação. Alem d'isto ninguem ignora, que os emprestimos particulares são muito mais onerosos, e poucas vezes as escripturas representam a realidade, porque, quando as dividas não são o resultado de encargos já existentes na propriedade, são em geral a expressão do ultimo recurso do proprietario vexado e forçado pela necessidade a ceder ás exigencias da usura, ou do desvalido, que, á falta de fiadores ou boas garantias, só encontrou acolhimento no usurario, que um momento o amparou para melhor o devorar. Fóra d'isto e d'alguns casos excepcionaes, que não destroem a regra, os fundos das corporações, irmandades e misericordias, são, especialmente no norte do reino, o recurso unico do proprietario, recurso todavia insufficiente, repugnante, oneroso e difficil d'obter.

Insufficiente, porque, sendo immensas e variadissimas as necessidades do proprietario especialmente as agricolas, e sendo limitados, *(a)* posto que importantes, os capitaes d'aquelles estabelecimentos não bastam para as exigencias, e menos para as necessidades.

Repugnante, porque a naturesa e responsabilidade d'aquelles logares obrigando os seus administradores a maxima circumspecção, a confusão, deficiencia e contradicção das nossas leis desculpando, e senão justificando, um cuidado excessivo, é certo, que os emprestimos se não concedem sem previa e minuciosa indagação da natu-

(a) Segundo o mappa citado, a somma emprestada pelas corporações no reino e ilhas foi—7,329, 735, 932 rs. desde 1852 a 1862.

rosa, valor e circumstancias dos predios offerecidos em hypotheca, do valor total dos bens do pertendente, seu estado da solvabilidade, credito e circumstancias especiaes da sua pessoa e familia: como taes coisas só podem saber-se por informações particulares dos visinhos, estabelece-se uma syndicancia sobre os bens e sobre a pessoa, muitas vezes incumbida a inimigos ou pouco affeiçoados, de que não é raro resultar o descredito da pessoa, e até da propriedade offerecida em hypotheca, se é regeitada: facilmente se concebe, quanto a possibilidade de tal resultado é repugnante ao proprietario. E' oneroso e difficil d'obter, pois, como a administração destes estabelecimentos não pertence a jurisconsultos, não é d'estranhar, que em materia para estes difficil, e para os outros totalmente ignorada, se façam exigencias demasiadas, absurdas e até impossiveis de titulos, documentos e explicações excessivas e desnecessarias, que involvem difficuldade e despeza, e assim, ainda que o juro é o legal, a somma das despesas forçadas feitas na sollicitação, e continuadas na duração até à extincção delle, elevam-no de 7 a 9 por 100, segundo o calculo mais approximado e não exaggerado.

Por um lado pois a repugnancia já indicada, e por outro estas e mais difficuldades apartam muitos proprietarios de recorrer áquelles capitaes, e o resultado é, que alguns desistem do emprestimo, que necessitavam, a propriedade soffre, e a agricultura definha; outros preferem a usura com menos exigencias e menos publicidade ao juro menor d'aquelles capitaes, que assim custam a obter. Para estes fallaz e passageiro é o remedio, certa e proxima a ruina, pois em breve a propriedade passa inteira ao especulador usurario, que n'ella pouco tempo demorou os seus capitaes.

Todavia a necessidade de contrahir emprestimos, e de obter dinheiro sobre a propriedade, é frequente e imprescindivel. O proprietario, além das necessidades communs a todos os homens de tentar qualquer empresa ou concluir outras já começadas, tem as agricolas, os reparos, melhoramentos, cultura, sementeiras, e colheitas, necessidades que todos os dias reclamam o adiantamento de capitaes, que hão de restituir, mas que o proprietario ha de adiantar, e precisa de encontrar facilmente e por interesses modicos.

Não carece de demonstração, mas bem demonstrado fica, quanto a prosperidade ou abatimento da agricultura, quanto a riqueza agricola, influem em qualquer estado ou nação, todavia entre nós a quasi unica causa da nossa importancia, está bem desconhecida, bem despresada, e bem abatida; os nossos productos agricolas são procurados, exportados e preferidos, porque a sua superioridade natural vence a concorrencia nos mercados estrangeiros, e, sendo a nossa unica exportação, não soffre duvida, que a producção do solo e a riquesa agricola ao mesmo tempo, que sustentam a população, são a causa do commercio, e constituem o valor permutavel contra a immensa importação de productos estrangeiros, que se faz no nosso paiz. A agricultura não póde prosperar sem o adiantamento de capitaes, e sem os encontrar com facilidade, longo praso e juro modico, e não é muito que assim os obtenha, porque os garante com um valor solido e permanente; todavia, e não foi só entre nós, mas geralmente, com pequenas excepções nas nações do norte, aos donos e senhores da terra, do primeiro e mais precioso valor, origem de todos os outros, garantia e sustentaculo das relações sociaes, aos senhores da terra faltou primeiro a facilidade, e logo depois quasi a possibilidade de sobre ella obterem emprestimos, e viram fugir-lhes o dinheiro, que, tendo sido creado para intermedio representante de valores, pela sua naturesa nunca póde fugir d'um valor real, sem deixar de ser o que é, sem mintir ao unico fim da sua creação.

Custa a comprehender a depreciação d'um valor real, universalmente reconhecido, e ainda assim preferido; parece facil sustentar, e não deixar cahir um valor incontestavel; e difficil, senão impossivel, dar valor ao que o não tem. Portugal porém, emquanto as outras nações, indagando e approximando-se da causa, tentavam todas as reformas, e se não venciam o mal, contemporisavam com as tendencias e necessidades da epocha sem grandes difficuldades, Portugal governado por extraordinarios engenhos, que a difficuldade e a impossibilidade attrahem, e o simples e facil repellem, tem visto os seus governantes embebidos na creação de papeis, titulos e papeletas, que teem por base uma confiança ephemera e a propria instabilidade, e cuja depreciação repentina e inevitavel, produsida ás

vezes pelo que, em termos technicos, se chamam babois operações financeiras, tem já feito chorar, senão morrer de fome muita gente, e ha de fazer o mesmo ainda a muita mais; e por outro lado tem contemplado a mais inacreditavel indifferença pelo que respeitá á depreciação e abandono da propriedade.

Não pareça acre a censura, que é justa, e bem merecida, pois a unica tentativa seria, quasi perfeita, para uma reforma radical está ainda hoje sem ecco apesar da iniciativa vigorosa do seu auctor o digno Par Fernandes Ferrão.

Se entre nós fosse possivel obter esclarecimentos, e calcular com exactidão o rendimento e os encargos da propriedade immovel, decerto, como em outro tempo em França, iriamos encontrar, que, dedusidos os juros, o imposto directo, e os direitos de transmissão, não fica aos proprietarios o terço do rendimento das suas propriedades, e d'ahi ha ainda a deduzir a muito importante somma d'um outro imposto, que a má legislação causa com a complicação e duração dos processos d'expropriação forçada por dividas hypothecarias. Como póde assim o paiz florescer? Na França, que enche o mundo dos productos da sua industria, a voz do Marquez d'Audiffret foi ouvida, e reformas parciaes, posto que imperfeitas, sustentaram a vida á propriedade immovel; que apenas agora vae desenvolvendo a sua importancia, porque a sua legislação hypothecaria está distante ainda da perfeição, que se nota em outros paises, e de que a nossa visinha Hespanha com rasão se gloria.

Em França escrevia-se = uma situação tão grave exige prompto remedio = o remedio procurava-se, e pouco e pouco se ia applicando. Entre nós o mal estava mais que escripto, estava á vista de todos os olhos, apresentou-se o remedio, e, emquanto os estrangeiros o admiravam e invejavam, era e foi aqui despresado, e dorme ainda como projecto o somno do esquecimento! Ao mal oppunha-se a indifferença, e alguma palavra de vez em quando por ser moda fallar na materia, até que veio esta lei, de que fallarei no logar competente.

O estado da propriedade é ainda, diante da necessidade frequente e imprescindivel de contrahir emprestimos, ver fugir-lhe o dinheiro, e ser apenas procurada para compra. Por outro lado pode-

mos dizel-a com verdade, opprimida pelos juros, vexada pelo imposto e direitos de transmissão, comida pela justiça e devorada pela usura, de maneira que, emquanto os proprietarios teem a propriedade da terra, outros teem a propriedade dos proprietarios, e os consideram coisa sua. O estado não é lisongeiro, o remedio vem ainda demorado, e todavia a causa do mal e o remedio são hoje conhecidos, e a applicação não é muito difficil.

As difficuldades, que este acontecimento creou nas relações sociaes, attrahiram as attenções e os mais serios estudos de economistas e jurisconsultos, que se occcuparam d'indagar a causa do mal, e propor o remedio adequado. Umas vezes mal comprehendida, outras complicada em questões differentes, não se apresentou esta questão logo simplificada e distincta, como podia e devia ser, mas senão se conheceu logo a causa verdadeira, nem se encontrou o remedio especifico, chegando d'uma vez á desejada perfeição, comtudo mais ou menos todos tocaram no ponto verdadeiro, e em muitas nações fez-se o bastante para não deixar chegar a propriedade immovel ao grau d'abatimento, em que tem jasido entre nós.

Os jurisconsultos, attribuindo o mal á falta de publicidade e especialidade das hypothecas, ás hypothecas geraes e occultas, propunham como remedio soberano a adopção do principio da publicidade e especialidade. Contra estes porém levanta-se um argumento de facto, que parece irrespondivel, e é que com as mesmas leis e os mesmos vicios, ou antes com peiores leis e vicios maiores, com menos garantias e segurança abundaram os emprestimos sobre hypotheca, que constituiam a bem dizer o emprego unico dos capitaes.

Dizem os economistas, que os capitaes tendem a procurar grandes interesses a pequeno praso, e prompta e facil realisação, quando necessaria seja; que a terra é pouco productiva, e além d'isso lenta em reproduzir o dinheiro, que se lhe confia, e assim, sendo insusceptivel de realisar as condicções, que as tendencias dos capitaes exigem, por precisar d'emprestimos a longo praso, aos quaes só póde offerecer um interesse modico, que não absorva o pequeno rendimento da propriedade, nunca póde rivalisar com as operações e empresas do commercio e industria, que, realisando aquel-

las condicções, satisfasem as tendencias da epocha, que levam o homem a procurar a todo o risco adquirir uma fortuna, com que possa satisfazer as novas necessidades, que o progresso e a civilisação todos os dias augmentam.

Assim dizem uns, que os capitaes hão de sempre fugir da terra, e que o risco das outras empresas ha de ser sempre preferido á segurança das garantias territoriaes, por melhor que seja o systema hypothecario, pois compensado o risco pelo maior interesse, resta ainda a possibilidade de prompta realisação dos capitaes, que os deixa livres a todo o momento para novas especulações, em que tentem involver-se; por estas mesmas rasões, porém menos exagerados, pensam outros, que as reformas hypothecarias bem dirigidas, quando não possam remediar, podem attenuar o mal, sem todavia livrarem a terra das difficuldades, em que se encontra.

A uns e outros respondo. O mal produsido pelas hypothecas geraes e occultas, ninguem o nega, todos o reconhecem, e concordam na necessidade do remedio: é certo, que apesar do mal os capitaes affluiram á propriedade por falta d'outro emprego, mas não é menos, que por causa d'esse mal, quando se lhes abriu nova direcção, ahi se precipitaram, e abandonaram a propriedade, que lhes não offerecia segurança. As especulações e emprezas do commercio e industria; os papeis de credito sugeitos a oscillação, foram para assim dizer o sorvedouro, onde todos os capitaes affluiram, e em que muitos tem ficado submergidos; e o apparecimento d'este novo emprego tirou os capitaes á propriedade, apesar dos riscos, que offerecia, porque estes se davam tambem nos emprestimos á terra em rasão da incerteza da propriedade e dos vicios das leis hypothecarias e não encontrava ahi o dinheiro tanto interesse, nem a facil realisação. Além d'isso, e como de tantos navios, que sulcam os mares, só são vistos e notados os que chegam ao porto, e logo esquecem os que naufragáram, assim invejadas e admiradas algumas fortunas colossaes e immensas de repente adquiridas em especulações arriscadas, emquanto passam desapercebidas as lagrimas e a fome dos orphãos e da viuva, que uma fallencia ou o insucesso d'uma empresa reduziu á miseria, o brilho das fortunas adquiridas deslumbra e seduz, o exemplo fascina, vê-se o lado feliz, que é o porto onde

seguro se aborda, esquece o lado opposto, onde se naufraga. Tal é a causa d'essa febre e delirio pelas operações arriscadas, que se nota nas sociedades modernas, e tanto avulta em Pariz nas oscillações da Bolsa, o que pode chamar-se tendencia ou gosto da epocha: não é elle porem tanto de receiar, como alguns o fazem, nem tão geral e excessivo, que delle possa vir o exclusivo emprego dos capitaes nessas especulações, nem que d'ahi se dedusa o fim das collocações solidas e seguras, o completo e eterno abandono da terra, antes pelo contrario, pela lei geral que tende a manter o equilibrio, quanto maior fôr o delirio que leve os pequenos capitaes ás emprezas arriscadas para adquirir e augmentar, maior será o cuidado e empenho de conservar e consolidar as grandes fortunas adquiridas e augmentadas, que fogem do perigo e dos riscos, ás quaes a terra offerece emprego solido, logo que boa legislação hypothecaria o garanta; e não são os pequenos capitaes, que as necessidades de seus donos trazem sempre fluctuantes e realisaveis para accudir a todo o momento a eventualidades de melhor apparencia, não são esses, que separados e singularmente deve haver empenho d'attrahir e fazer empregar na propriedade immovel, mas sim outros, as grandes fortunas, que associadas e em grandes companhias procuram emprego solido, e um juro modico, mas certo, seguro, e garantido por um valor real e permanente.

E' preciso não esquecer, que, resultado d'ambas as causas, todavia o affastamento dos capitaes veio mais da falta de seguranças e certesa da propriedade, do que do apparecimento de novas empresas, pois se, emquanto estas offerecem risco e perigos, a propriedade offerecesse solidez e segurança, e deixasse privativos d'aquellas os vicios, que hoje offerece communs, a decadencia da propriedade territorial nunca chegaria ao ponto, a que chegou; e prova indubitavel é o pedido e a preferencia, que ainda tem como objecto de compra, indicio seguro de que, se houver segurança, e logo que a haja, os capitaes hão de concorrer e abundar á propriedade immovel.

Não obsta, e apenas merece menção, o defeito que se argue á terra de produzir pouco e devagar, porque esse inconveniente compensádo pela solidez e segurança não affecta os credores, e unica-

mente respeita aos proprietarios, cujo é e continua a ser o rendimento da terra hypothecada, sem que o capitalista, que a recebe em penhor, interésse no seu maior ou menor rendimento, porque não tem nella interesse variavel, mas só a garantia do capital e do juro estipulado, fixo, e determinado, que não é sugeito a oscillações. Que importa pois ao credor, que a terra renda muito ou pouco, logo que se lhe garanta certo e seguro, logo que se lhe pague, o que lhe deve?

Se o argumento não presta em relação ao credor, menos procede quanto ao devedor, nem é de receiar, que o juro lhe absorva ou exceda o rendimento da propriedade, sendo assim o emprestimo causa infallivel de futura expropriação forçada; a compaixão, que por este receio dispensam á propriedade, parece ironica, e é similhante á caridade, que deixasse morrer alguem de fome para o livrar de morrer de sêde, quando com o que lhe deviam dar, e lhe negam, davam remedio a ambos os males, e com a recusa os causam ambos. O proprietario, que recebe um emprestimo, tem para fazer face aos juros, alem da propriedade que hypotheca, o interesse, que lhe deve resultar, do emprego do emprestimo recebido, que lhe é livre applicar ao que melhor lhe pareça, e estas duas qualidades de devedor e proprietario são muito differentes, e importa muito sabe-l'as distinguir, mesmo quando se reunem no mesmo individuo, porque o primeiro deve tirar do capital productivo, que recebeu, lucro correspondente ou superior aos encargos, que contrahiu; o segundo encontra a compensação do menor interesse na solidez do capital, e absurdo seria suppor, que qualquer fosse tomar dinheiro a juro maior para o empregar na acquisição de propriedade de rendimento menor, sem ter outros meios de fazer face á obrigação contrahida.

Não existe pois, não é defeito o pouco e tardio rendimento da propriedade territorial, nem vem d'ahi o mal, que experimenta, outro tanto porem se não pode dizer da necessidade de longos prasos nos emprestimos feitos á terra; esta tem affastado, e continuaria a desviar os capitaes, se não podesse ser, e não fosse remediada, porque para assim dizer immobilisa os capitaes emprestados, cujos titulos não sendo realisaveis nem facilmente transmissiveis, por um só

longo e dispendioso processo d'expropriação forçada. e d'exito ainda incerto, podem produzir o dinheiro, que representam, emquanto que a facilidade de transacções e o extraordinario augmento de relações nas sociedades modernas reclamam um emprego de facil realisação, que mantenha os capitaes a par das necessidades e exigencias da epocha.

Desta forma eu não duvido estabelecer como complexa a causa determinante do abandóno da terra pelos capitaes, e vem a ser, incerteza da propriedade e falta de segurança das obrigações contrahidas; impossibilidade do capitalista realisar, quando bem lhe pareça, a somma representada pelo titulo do seu credito, a qual, tendo um valor real, é preciso que possa ser transformada em dinheiro, seu representante e intermedio, ao primeiro desejo de seu dono, como é da essencia e natureza das coisas.

Similhantemente, e como a causa, deve ser tambem complexo o remedio, que no estado actual é muito conhecido, e não é difficil para quem se collocar no ponto, que a sciencia e a experiencia tem para assim dizer conquistado palmo a palmo, luctando contra os habitos estabelecidos, contra erros inveterados, que, transmittidos na legislação desde a mais remota antigüidade, eram ainda objecto de veneração e respeito. Para a incerteza da propriedade é remedio infallivel o registo predial, que n'uma boa lei hypothecaria deve certificar o dominio, e segurar todas as obrigações contrahidas e devidamente inscriptas, regulando todos os direitos prediaes, como logo mostrarei. A impossibilidade, ou difficuldade de realisação e transmissão vence-as o credito predial, de que fallarei brevemente em tratado distincto, a que me proponho, e em que mostrarei, o que deve ser ao par do que vai ser entre nós, limitando-me agora a definil-o, o que basta para não confundir, como geralmente tem acontecido, o credito predial com as bases, em que deve assentar, com o valor da propriedade seu fundamento indispensavel, mas inteiramente distincto, sem o qual não pode formar-se, em quando o segundo pode existir, e existe, independente do credito, como o fundamento sem o edificio, como a base sem o complemento. O credito predial é ûnicamente a metamorphose dos capitaes fixos e presos em capitaes circulantes e livres, é o meio de fazer circular valores

de si não circulaveis, é a representação do valor predial primeiramente determinádo, que circula e se mobilisa com todas as vantagens dos valores moveis, e emquanto a propriedade conserva a sua natureza e vantagens especiaes como immovel, o seu valor circulante adquire manifesta superioridade mesmo sobre a moeda. Os limites e natureza deste trabalho não permittem maior desenvolvimento neste ponto.

E' certo que o credito predial, ainda que assim distincto e separádo da lei do registo predial, se funda nella, e d'ahi deriva, como do metal a moeda, como a planta da raiz; d'um lado vem a cer- da propriedáde, do outro as vantagens, de que é susceptivel; são coisas essenciaes uma á outra, e complemento uma da outra para poder produzir todas as vantagens, de que a propriedade é capaz; mas são coisas distinctas em si, e que importa distinguir, porque a confusão tem sido causa de muitas complicações e graves erros sobre esta materia.

O principio, o fundamento indispensavel, sem o qual nada se pode organisar, a parte essencial e primeira é um bom regimen hypothecario, o qual absolutamente depende do estabelecimento d'uma formalidade extrinseca e visivel, que faça constar por descripção e averbamento todos e quaesquer direitos reaes ou possessorios sobre a propriedade immovel, e todos os que se adquiram por actos translativos de dominio ou posse, ou constitutivos de qualquer encargo predial, sendo tal formalidade a unica mas infallivel garantia de toda a existencia e translação dos direitos sobre a propriedade em relação a terceiros pela total publicidade, de que os torna dependentes. A formalidade extrinseca é o registo especial e publico, que deve garantir todos os direitos inscriptos, segundo a prioridade da inscripção, em relação a terceiros, que sem dolo contráctem e se inscrevam, confiados no estado representado pelo registo.

Pela adopção absoluta dos principios da publicidade e especialidade o registo tem de mostrar o direito de propriedade; e tudo quanto com ella tem relação, de fórma que em breve, além dos limites e confrontações, apresenta a historia das varias modificações, e para bem dizer a biographia de cada predio. A publicidade alcança-se por dois meios; pela transcripção, que é a trasladação ou

copia textual dos documentos nos livros do registo, systema defeituoso, porque além de demorado, dispendioso, e quasi impossivel em razão da quantidade de livros, que logo produz, tem o inconveniente de ser indicação confusa e obscura, pois poucos ou nenhuns podem na reunião e complicação de varios documentos fazer ideia exacta do estado da propriedade; e assim com razão substituido pelo segundo, a inscripção, ou registo por extracto, que depois de bem e exactamente descripto e determinado o predio, ao lado d'elle por extracto apresenta uma indicação da natureza dos titulos levados ao registo, do seu objecto, e das pessoas que n'elles figuram activa ou passivamente, n'uma palavra a substancia do documento sem omittir qualquer circumstancia, que possa influir ou prejudicar o conhecimento exacto e seguro da identidade, valor, e natureza dos actos translativos, constitutivos ou modificativos do dominio predial, seus desmembramentos, e alterações, em quanto que os titulos ficam simplesmente annotados com referencia ao processo, de que foram extrahidos, ou ao cartorio, onde existe o original, ou ao masso do anno, em que na conservatoria ficam archivados, o que deve ser indicado á margem dos registos. Tal é, e deve ser a publicidade que, muito bem diz o sr. Fernandes Ferrão, é absoluta no sentido de que nada fique escondido, quanto a predios, direitos e encargos correlativos, mas não é a publicidade de pelourinho; é sempre relativa, mas absoluta como infallivel para todos aquelles, que tiverem interesse em conhecer o que é, ou o que vale tal ou tal propriedade, porque a lei facilita-lhes os meios para verem tudo, e para de tudo poderem pedir na conservatoria, nos cartorios ou archivos indicados no registo, as certidões que lhes forem convenientes. Diante d'este systema cahem os fundamentos de censura contra a publicidade, que não é a publicação de pelourinho, como o poste hellenico levantado á beira da propriedade; não apregôa inutilmente pelo mundo, mas unicamente esclarece os interessados, pois não é licito suppor, que alguem só por maldade ou nescia curiosidade, sem interesse legal e attendivel, tome por officio saber da vida alheia para a publicar, e, quando uma vez succeda, ainda assim nada é em comparação dos prejuizos particulares d'aquelles, que, illudidos por falsas apparencias ou pela malicia do

proprietario, confiam os seus capitaes sobre um valor, que já é d'outro, e assim ficam perdidos; nem diante dos damnos que á propriedade immovel e á industria agricola causam a falta e affastamento dos capitaes, de que necessita; e em presença da impossibilidade de estabelecer o verdadeiro credito predial, um dos primeiros melhoramentos sociaes. de que um paiz póde gosar. E outro argumento, que para combater a publicidade pelo registo se funda, em que resulta prejuizo para a sociedade de conceder á mulher e ao menor um direito, cujo exercicio introduz a desconfiança, perturba as relações entre os membros da familia, e quebra os sagrados vinculos d'amor que a devem unir, porque, obrigando-os a requerer a inscripção dos seus direitos para não serem preferidos por terceiros, que primeiro se inscrevam, os força a mostrar desconfiança e a perturbar as relações domesticas; tal argumento, além d'infundado, é contraproducente, porque prevenir, como faz o registo, a segurança de taes direitos, quando os bens se entregam e antes da dissipação, é preferivel e póde reputar-se grande vantagem á vista dos inconvenientes antigos, quando, tendo o mal já principio d'execução, um pleito judicial era indispensavel para retirar a administração dos bens ao pae, ou ao marido, que os dissipava, em quanto que, prevenido o mal, e encarregados obrigatoriamante de o prevenir os representantes, a quem incumbe velar por taes interesses, o inconveniente é nenhum, a vantagem manifesta.

Hoje ha só um systema acceitavel, é o da publicidade absoluta, de que é, já se vê, parte integrante a especialidade.

Taes são os principios a adoptar, tal é o remedio soberano e infallivel contra a incertesa e falta de segurança. Agora direi, como um dos primeiros escriptores francezes, onde necessitamos d'uma rua franca e espaçosa, é preciso não fazer um bêcco sem sahida, aberto d'um lado, tapado do outro; é preciso adoptar os principios em toda a sua plenitude, tirar-lhes as consequencias, elevar a questão principal, e subordinar todas as considerações secundarias.

Quem não é capaz de comprehender um principio, ou quem, tendo-o comprehendido, não tem convicção e força para o adoptar nas suas legitimas e necessarias consequencias, não reforme, nem,

quando se precisa de reforma, venha mostrar só a incapacidade de reformar.

Não venha com uma innovação inutil, e mais que inutil prejudicial, tendo os inconvenientes, communs a todas as reformas, de tocar nos direitos adquiridos e contrariar habitos recebidos e inveterados, e sem ter as vantagens proprias do nome, que adopta, e que são realidade nos outros paizes, onde reforma quem sabe reformar; não venha tornar odioso o que deve ser abençoado, e fazer passar por mau o que é indubitavelmente optimo.

A primeira condicção d'um bom regimen hypothecario é o registo do dominio em si, e em todas as suas transmissões, porque a propriedade é a base da hypotheca, e esta é certa, duvidosa ou nulla, conforme a certeza, duvida ou nullidade d'aquella. A hypotheca segue a propriedade, mas se a propriedade foge, a hypotheca desapparece, porisso a garantia d'esta está na certeza do direito de propriedade, que deve ser conhecido por todos com todas as suas diminuições e desmembramentos, com todos os factos que constituam o seu valor, e todos os actos que nella influam. E' preciso e indispensavel, que o credor tenha a certeza, de que o devedor, que empenha a propriedade, é della proprietario.

O modo de cumprir esta primeira condicção é tornar obrigatorio o registo do dominio ou propriedade, estabelecendo d'um modo absoluto e sem excepção, que em relação a terceiros só pode dispor, onerar ou transmittir uma propriedade, quem estiver inscripto como senhor della, e que ficam salvos e garantidos todos os direitos de terceiros sobre a propriedade ligitimamente adquiridos e inscriptos, os quaes serão preferidos ao proprietario, que se não inscreveu, ou não promoveu a inscripção de forma que o seu direito constasse do registo, e que neste caso só a si, e á sua negligencia, pode imputar o prejuiso, que soffreu.

A segunda condicção não menos absoluta e necessaria é, que do registo conste a capacidade civil do proprietario inscripto, de forma que garanta, que aquelle, que dispõe ou onera a sua propriedade, tem a livre e perfeita disposição della, e a capacidade de o fazer validamente. Cumpre-se, estabelecendo que o proprietario inscripto tem a capacidade civil, e a livre e perfeita disposição da

sua propriedade, sempre que do registro não conste a sua incapacidade, e garantindo absolutamente todos os direitos ligitimamente adquiridos por terceiros antes de constar tal incapacidade. Aos representantes e ao curador legal do incapaz sob sua responsabilidade, e a todos os interessados pertence promover a inscripção ou averbamento, e fazer constar a incapacidade no registo, que ou não ha de ser nada e faltar ao fim da sua instituição, ou ha de offerecer certeza e segurança.

A terceira condicção é a absoluta publicidade de todos os direitos e encargos prediaes, de todas as hypothecas legaes, convencionaes, e judiciaes, e de todos os privilegios immobiliarios, publicidade fundada nos mesmos principios, e com os mesmos effeitos em relação a terceiros. A publicidade só se completa e torna perfeita com a rigorosa especialidade, e ambas só darão completa certeza, quando a prioridade da inscripção no registo fôr a unica causa de preferencia. Taes devem ser as bases d'uma reforma hypothecaria, e a estes principios, que cumpre manter illesos, se devem subordinar todas as questões; outro ponto ha, condicção essencial tambem d'uma boa lei, que é o estabelecimento d'uma forma de processo breve e rapido, que todavia segure audiencia a todos os direitos inscriptos, e concilie a simplicidade do processo com a necessidade de garantir os direitos sagrados, que se expropriam, de maneira que para fugir d'um mal menor se não vá cahir em outro maior, e de mais funestas consequencias. O processo d'expropriação forçada, que é condicção essencial d'uma boa lei, torna-se porem de pouco, quasi nenhum uso, depois do verdadeiro estabelecimento do credito predial, que torna rarissimas as expropriações, mas apesar d'isso é indispensavel havel-o.

Não pareça arrojado o projecto de reforma, nem insuperaveis as difficuldades, se o são, especialmente quando, segundo se espera, toda a nossa legislação vai codificar-se e reformar-se. Repito, reformar não é transigir com o erro, andar não é estar quieto: meias medidas e palliativos fazem mais mal que bem, e desacreditam antecipadamente o que precisa de ser comprehendido e acreditado.

Importa pouco, que hoje trema um descendente do imperador Justiniano, ou que estremeça algum parente do grande Johannes a

Regulis, fanatico do Direito Romano, diante da ideia de regular as hypothecas legaes e os privilegios; o direito moderno, a sciencia do seculo, não consideram menos nem com menor respeito os direitos sagrados das mulheres casádas, dos menores, dos incapazes, da fazenda publica e dos estabelecimentos dignos de protecção, de que antigamente se consideraram e respeitaram, e, quando lhes dá uma garantia mais certa e segura, não pode ser accusada a lei de desprezar o que protege.

E entre uma hypotheca geral sobre todos os bens presentes e futuros do devedor, e uma hypotheca especial registrada, preferindo a tudo na ordem da sua inscripção, a escolha não póde ser duvidosa, nem a duvida permittida, pois em quanto esta representa a melhor das garantias e a maior segurança possivel, a generalidade tem tantos inconvenientes, que quasi transforma em mal o principio da publicidade, cuja excellencia hoje ninguem questiona. Com effeito a simples expressão, hypotheca geral de todos os bens presentes e futuros, é tão forte, tão cheia, tanto de metter medo, que pela natureza das coisas humanas assusta o individuo sugeito a ella, quasi lhe desacredita a fortuna, ainda que muito superior seja ao encargo que garante, e é o maior embaraço ás transacções, que emprehenda, porque a maior parte da gente, tomando a expressão ao pé da lettra, augmenta-lhe extraordinariamente a significação, e como não designa bens alguns, e a generalidade confunde o valor livre com o valor onerado, é causa de o retirar todo do commercio, fazendo sobre todo elle pesar a incerteza e a desconfiança. Por outro lado se uma hypotheca geral póde impedir uma alienação total ou de valor subido, ou ao menos fundamentar n'esse caso uma reivindicação, o que ainda assim é duvidoso, não acontece o mesmo quanto a alienações parciaes e pequenas, que não vale a pena reivindicar, e que o credor não impede, confiado como está na força da palavra, que afinal nada exprime, quando alienados pouco e pouco os bens da hypotheca, o credor se encontra na necessidade de perder o seu credito, ou de gastar mais que o seu valor em reivindicações numerosas e insignificantes. Tanto basta para provar a superioridade da hypotheca especial, que affecta só o predio descripto e designado, deixa livres ao devedor todos os outros bens,

facilita-lhe todas as transacções, e finalmente impede a alienação, ou garante por uma unica acção a reivindicação, segurando o reembolso ou o cumprimento da obrigação segundo a prioridade da inscripção, de tal fórma que é a melhor das seguranças para as obrigações contrahidas, e muito superior a todas as outras garantias

Se assim é, porque esta excepção para as hypothecas legaes e privilegios, ás quaes sob pretexto de falsa e mal intendida protecção se dá uma garantia menor, e se retira outra mais certa e valiosa? Porque, querendo favorecel-as, dar-lhes a generalidade, que é duvidosa e fallivel, em vez da especialidade, que é certa, e infallivel? E', ou não é, a especialidade garantia superior? Se é, como ninguem duvida, porque se não ha de conceder tanto mais depressa, quanto mais sagrada fôr a obrigação, quanto maior o interesse social em a garantir e proteger?

A sciencia cortou as difficuldades, a experiencia não soffre jecções, e, quando uma coisa está estudada, experimentada e prepreferida, só o gosto de retrogradar, ou d'andar ás avessas dos outros, póde explicar a espontanea escolha e adopção dos erros, que todos abandonam.

A hypotheca especial é maior e melhor garantia que a geral, e deve por isso mesmo dar-se mais depressa aos interesses, que á lei cumpre proteger; se alguma difficuldade ha na sua constituição, não é isso razão para que se negue o beneficio, mas só para que se vença e remova a difficuldade, que n'este caso não é grande.

A hypotheca necessaria uma vez constituida não passa, como hypotheca, acima nem abaixo das hypothecas voluntarias legitimamente constituidas; tem a mesma publicidade, a mesma preferencia no preço, segundo a prioridade da inscripção, o mesmo direito de seguir a coisa em mãos estranhas. A unica differença é a causa da sua existencia; a legal, isto é o direito de requerer a sua inscripção, nasce do facto que a lei quer proteger; a voluntaria precisa de convenção expressa em instrumento publico; ambas ellas porém, e tanto uma como a outra, pela adopção absoluta do principio da publicidade só passam de direito inerte a direito activo em relação a terceiros desde o momento da sua inscripção no registo publico,

pois desde ahi unicamente se considera a hypotheca existente, e se reputa conhecida e capaz de preferir a terceiros.

Desde o momento em que a hypotheca legal é publica, é forçoso, que seja especial, porque a especialidade é o complemento indispensavel da publicidade, que sem ella fica mais para desacreditar e ser causa d'incerteza, confundindo o valor livre com o onerado, do que para segurar e dar certeza; exige-o a adopção do principio, que sem ella é incompleto, porque só a especialidade confere em rigor á hypotheca o direito de seguir a coisa hypothecada, sem o que não é *jus in re*; exige-o a coherencia, que é a primeira condicção de qualquer systema, sem a qual ha de por força haver confusão e contradicção, porque nunca é possivel unir elementos heterogeneos, que mutuamente se repellem.

A especialidade consiste em fixar a quantia da divida ou valor, que ha de ser garantido, e em determinar o predio ou predios, que o hão de garantir com preferencia a tudo, que posteriormente á inscripção outros venham inscrever. Ha alguma difficuldade, bem sei, em conhecer e fixar de repente em certos casos o valor e a propriedade, porém a difficuldade, longe de ser eterna, nem mesmo é duradoura, e para esses casos, que não são muitos, o praso de um a seis mezes, conforme a natureza dos direitos a garantir, é mais que sufficiente, para que o interessado possa obter e fazer registar a especialidade, fazendo inscrever uma hypotheca especial. Em todos os outros casos, cuja epocha de realisação depende da vontade do homem, a constituição da hypotheca especial precederá a realisação do facto, que, quando vem a realisar-se, encontra uma garantia segurissima, em vez d'uma protecção duvidosa e fallivel, que, admittida a generalidade, recebe umas vezes por commodidade, outras por confiança na illusoria significação d'um nome pomposo, que não está ao alcance de todos avaliar devidamente, mas que não priva o proprietario da faculdade d'alienar, e quando a alienação se verifica, torna-se o direito de reclamação duvidoso ou nenhum, porque se a hypotheca geral não segue a coisa hypothecada, quando passa a terceiros por ligitima alienação, deixa de ser *jus in re*, e não póde chamar-se hypotheca, porque lhe falta uma das mais essenciaes condicções, e por este motivo principalmente

é, que uma das mais competentes auctoridades modernas, a commissão encarregada da reforma hypothecaria de Hespanha, aboliu inteiramente as hypothecas geraes. N'uma boa reforma é preciso, que os erros se emendem, que o mal se extirpe, e assim é indispensavel, que a generalidade desappareça por tal fórma, que a palavra hypotheca geral deixe de ter significação juridica, de representar coisa realisavel.

Nada de meias medidas, rigor extremo, e sempre que a lei para proteger um facto lhe concede o direito de fazer inscrever uma hypotheca, imponha a obrigação de a inscrever especial, que é a mais segura, a unica hypotheca, que póde abranger logo todos os immoveis do devedor, e ainda todos os que de futuro vá adquirindo, porque é licito requerer reforço ou augmento de hypotheca, quando ella seja insufficiente, ou mesmo hypotheca nova, sempre que o facto legal, a que pertence, subsiste e não está ainda garantido, ou não o está sufficientemente.

A fazenda nacional, camaras municipaes e outros estabelecimentos publicos, cujos representantes são o ministerio publico, syndicos, ou quaesquer pessoas encarregadas da sua administração, que nas leis especiaes estão ou devem estar designadas, podem muito bem, embora para isso com rasão se imponha responsabilidade e penalidade aos seus representantes, calcular previamente a quantia da fiança, que devem exigir dos seus funccionarios responsaveis, quando lei especial a não determine, e fazer por ella constituir e registar uma hypotheca especial. Não ha ahi difficuldade, nem perigo, porque não concedem o exercicio das respectivas funcções antes da hypotheca, e, quando o concedem, já teem a melhor garantia.

O menor, o ausente, o interdicto, e em geral todas as pessoas privadas da administração dos seus bens, teem o ministerio publico, o juiz, os sub-tutores, e os membros do conselho de familia, aos quaes a lei deve impor toda a responsabilidade por perdas e damnos e ainda uma justa penalidade. Entre nós as attribuições de todos estes administradores são restrictas e limitadas, e por isso o estado das nossas leis e costumes presta-se melhor a uma reforma radical; o conhecimento, que taes pessoas devem ter do valor e rendimento dos bens do administrado, e o seu natural interesse por uma

boa administração, são garantia, de que ou podem fixar logo o quantitativo necessario e fazer constituir a hypotheca especial correspondente, ou em todo o caso administrar provisoriamente sob sua responsabilidade por um praso, que se deveria estabelecer, até que possam determinar e obter a segurança necessaria, não entregando antes d'isso a administração, ou sendo por ella responsaveis.

A mulher casada por contracto dotal, que precede o casamento e a entrega da administração do dote, tem os dotadores, o pae, irmãos, ex-tutores, e filhos maiores, e juntamente com estes ella mesma sem dependencia de auctorisação do marido, quando de futuro precise de requerer augmento ou reforço de hypotheca. A quantia do dote sendo dinheiro, o seu valor e rendimento, sendo outros bens, podem muito bem determinar a quantidade e fixar a especialidade da hypotheca. que se registrará provisoriamente, tornando-se em difinitiva com a realisação do casamento.

O titulo promissorio dos alfinetes, arrhas ou apanagios, que constitue a hypotheca legal da viuva, deve designar os bens especialmente obrigados, e não ha a menor difficuldade em o fazer.

O credor por alimentos, quando o titulo não designe bens especiaes, como deve determinar-se que designe, tanto póde promover uma inscripção geral, como uma especial, podendo conceder-se-lhe uma inscripção provisoria de duração limitada.

A hypotheca dos estabelecimentos de credito territorial não póde por sua natureza deixar de ser especial.

A dos coherdeiros para pagamento das respectivas tornas, que se constitue pelo titulo legal da partilha, é muito facilmente susceptivel de especialidade, logo que se façam constar as tornas em todos os titulos da partilha, tanto nos que teem de as receber, como nos que são obrigados a da-l'as, especialisando-se ahi os bens onerados.

Os legatarios de parte aliquota são mais herdeiros, que legatarios, e como taes devem ser considerados; restam pois os de especie, e os de genero.

A garantia dos legatarios é facil, quer o legado seja d'especie, quer de genero, desde que uma boa lei, obrigando ao registo todas as transmissões determinadas e indeterminadas, concedendo quanto a

estas um praso de deliberação até seis mezes, depois dos quaes torne obrigatorio o registro especial, em vez de fazer excepções impossiveis de combinar com os principios adoptados, faça constar o legado ao mesmo tempo que a transmissão e o dominio, sem cuja inscripção no registo não póde effectuar-se qualquer alienação, logo que os principios se adoptem para lhes admittir, e não para lhes regeitar as ligitimas consequencias. Então todos os direitos ficam salvos, e, como o perigo é a alienação dos bens da herança antes do cumprimento dos onus, impedindo-se a alienação antes da inscripção especial do dominio, e não se admittindo esta senão depois de provada a satisfação de todos os encargos, o perigo deixa d'existir, porque se conserva o objecto, para que o direito possa sobre elle fazer-se valer.

Assim emquanto os herdeiros teem a acção de partilhas e a intervenção judicial, que lhes dá uma garantia sufficiente, o legatario de especie, a quem é legada uma coisa determinada e immovel, quer seja o proprio immovel, quer direitos reaes ou pensões consignadas sobre qualquer predio, deve ter sempre, ainda durante o praso concedido ao herdeiro para deliberação e registo da herança, o direito de pedir o registo provisorio apresentando o titulo, em que se funda, porque nestes casos a propriedade passa ao legatario tdesde a morte do testador, o herdeiro, que tem de a entregar, não em um só momento o dominio della, e é justo, que emquanto a entrega se não effectua, se concedam ao ligitimo dono todos os meios d'impedir a alienação, e obstar a que um terceiro adquira em boa fé e faça inscrever um direito, que depois resiste á reivindicação, e priva o verdadeiro dono da sua propriedade: o legatario de genero, a cujo direito não corresponde uma acção real, mas unicamente pessoal para exigir o cumprimento d'uma obrigação, que a lei quer proteger, pode por meio do registro provisorio salvar e conservar o objecto do seu direito, até que, inscripta a herança, o realise, ou por convenção ou mandato judicial obtenha uma hypotheca especial sobre bens da herança, que todavia não fossem legados especialmente.

Emfim a hypotheca dos constructores e cultivadores, aos quaes se concede registo provisorio, é por sua natureza especial, pela im-

portancia das despezas feitas com a edificação ou arroteamento nos predios, em que foram applicadas.

Sem grande difficuldade e com muito melhor garantia se alcança dotar as hypothecas legaes d'uma rigorosa especialidade, concedendo umas vezes um registro provisorio de duração limitada, e outras um breve praso, findo o qual resta plena certeza, que todos os direitos protegidos estão inscriptos, e, não o estando, só preferem depois segundo a prioridade da inscripção.

Postas fora de combate as hypothecas legaes, restam os privilegios, porem, desde que a lei pode pela hypotheca garantir a execução d'uma obrigação desde o momento da sua existencia, a palavra privilegio deixou de ter significação juridica perante os principios do justo. Com effeito por mais santa e sagrada, que uma obrigação seja, não pode ter protecção antes d'existir, exigil-a é impossivel, concedel-a absurdo. O privilegio deixa de ter razão de ser, e a hypotheca legal nas condições expostas preenche melhor o fim, e segura uma protecção efficaz aos direitos privilegiados.

Adoptados a rigor os principios expostos, ficam mais seguros todos os direitos, que a lei deve proteger, e a propriedade offerece ogo a dupla certeza de seu dono e dos seus encargos, e de que qualquer direito, que depois sobre ella se inscreva, ha de infallivelmente obter a sua realisação, segundo a ordem da inscripção, no valor não absorvido pelas inscripções anteriores. Consequencia logica e necessaria é a reforma de alguns pontos de direito, que como o accessorio cede ao principal, devem ceder, e é indispensavel, que venham harmonisar-se com o principio fundamental, de que um dreito não inscripto nunca prejudique terceiros de boa fé, surtindo todavia todos os seus effeitos para as pessoas, que contratáram. Diga-se em honra e justo louvor dos jurisconsultos de Hespanha ahi encarregados da reforma hypothecaria, os principios por elles adoptados são os melhores ate hoje a este respeito estabelecidos e eu não duvido abraça-l'os e seguil'os á risca nas questões, que se seguem, cúa reforma uma lei, que reforme de facto, não pode omittir.

A revogação das doações por qualquer causa não póde, admittido o principio, prejudicar direitos que um terceiro adquira, quando sem conhecer a condicção rescisoria, a que o predio está sujeito, o

recebe por um titulo translativo de dominio, ou sobre elle obtem qualquer direito real. Assim deve estabelecer-se como regra geral e uniforme, que a rescisão ou revogação nunca prejudica a terceiros, não estando inscripta a condicção rescisoria, que a faça conhecer e a torne publica.

Nas vendas com a clausula de retrovendendo, vulgarmente chamadas á retro, e outras, se a clausula está expressa no contracto, ha de apparecer inscripta no registo, e obriga a todos, e, quando não appareça, quer a omissão seja effeito de descuido ou má fé, só deve prejudicar os negligentes ou maliciosos, e nunca o terceiro, que adquire na persuasão, de que não existe a clausula resolutoria, contra o qual o distracte legal, cuja causa não era conhecida, nunca deve surtir effeito, logo que o terceiro adquirente tenha inscripto o seu titulo.

Em quanto ao preço da coisa vendida ainda não pago, sempre que da escriptura de venda não conste, que o preço está por satisfazer total ou parcialmente, nasce a presumpção legal de integral pagamento, e o terceiro que nessa presumpção adquire ou compra, não deve ser prejudicado por uma falta só imputavel principalmente ao vendedor, cujo interesse é fazer constar na escriptura a falta de pagamento, e que, quando o não faça, deve soffrer esse prejuizo, que na sua mão estava prever e evitar.

Na venda, que da mesma coisa se faça duas ou mais vezes a diversas pessoas, quando não haja inscripção, nunca o terceiro deve ser prejudicado, porque pelo sistema adoptado a transmissão do dominio em relação a terceiros conta-se desde a inscripção no registo, não desde a entrega da coisa, e menos desde a convenção.

Em quanto a rescisão por lesão enorme ou enormissima, hoje reprováda pelos principios de direito não desapparece das leis civis, deve estabelecer-se a regra absoluta e terminante de garantir todos os direitos adquiridos por terceiros antes do registo da acção.

Da mesma forma o beneficio da restituição *in integrum*, contra o qual o direito moderno se levanta, com alguma applicação ja entre nós na excepção a esse velho e venerando palladio dos interesses dos incapazes na reforma vincular, deve negar-se para privar da propriedade ou de qualquer direito real o terceiro, que adqui-

rir de boa fé, e foi estranho ao contracto, em que se causou o prejuizo.

Finalmente nas alienações feitas com fraude e em prejuizo dos credores, materia espinhosa e repugnante excepção á liberdade de contractar, cujo fundamento difficil de provar, só quando bem provado justificaria as medidas extraordinarias, a que dá causa, é indispensavel uma regra permanente, que concilie a excepção com o principio adoptado, que é preciso respeitar sempre, e faze-l'o subsistir, como causa determinante da reforma: satisfaz a esses requisitos a regra estabelecida na lei da Hespanha, segundo a qual a acção rescisoria por alienação em fraude dos credores não prejudica a terceiro, que tenha inscripto o titulo do seu direito, excepto se a segunda alienação foi por titulo gratuito, ou o terceiro tomou parte na fraude, sendo a acção limitada a um anno, que se conta desde o dia da alienação fraudulenta, justificando este breve praso de prescripção a publicidade do registo, onde a alienação feita em fraude dos credores tem de ser inscripta; a circumstancia de ser esta reducção applicavel somente ao direito inscripto; e sobre tudo o odioso d'estes remedios rescisorios, cuja interpretação deve ser restrictissima. Muito bem a mesma lei considera feita por titulo gratuito em fraude dos credores a alienação feita por doação ou cessão de direitos ou por alienação, constituição ou renuncia de direito real, que o devedor tenha, dentro dos prasos respectivamente designados pelas leis communs, e commerciaes nos seus casos, para a revogação das alienações em fraude dos credores, sempre que não haja mediado preço, seu equivalente, ou obrigação preexistente e vencida: e considera cumplice ou partecipante da fraude o terceiro adquirente quando se provar, que constando-lhe o fim, com que a alienação se fazia, a coadjuvou como adquirente immediato, ou com outro qualquer caracter; quando tiver adquirido o seu direito, quer immediatamente do devedor, quer d'outro possuidor posterior, por metade ou menos de metade do justo preço; e quando, tendo-se commettido qualquer especie de supposição ou simulação no contracto celebrado pelo devedor, se provar, que o possuidor teve noticia, ou se aproveitou d'ella.

Reformados assim estes pontos de direito civil, sem o que a re-

forma hypothecaria só é reforma *in nomine*, fóra do pequeno praso destes casos restrictissimos adquire-se logo a plena certeza da propriedade, fim unico da reforma, condicção essencialissima, sem a qual nada se obtem; sem a qual o credito predial é impossivel, isto é o credito predial verdadeiro, que não seja uma especulação torpe, ou uma illusão fantastica, para enganar ou escarnecer d'um paiz credulo e ainda pouco explorado pela industria da especulação.

Reformados estes pontos, o registo hypothecario mostra a propriedade com seus limites e confrontações. seu dóno, a capacidade juridica ou civil d'este, os titulos, os encargos prediaes, e quantos direitos sobre a propriedade se podem fazer valer; e todo aquelle que sobre a propriedade pertende contractar, está habilitado para saber os donos della e das suas subdivisões e desmembramentos, conhecê quantos sobre ella teem direitos e a que quantidade, e calculando o valor que resta livre, segundo a sua conveniencia ou estimação, obtem a certeza de que, inscrevendo-se em relação a esse valor, é preferido a quantos posteriormente venham inscrever-se, e contracta com toda a segurança.

N'este ponto me parece essencial uma distincção entre cadastro e registo hypothecario, distincção que reputo necessaria e indispensavel hoje, que não é só a theoria, mas a pratica tambem, que entre nós vem confundir duas coisas em parte oppostas, que se hão de prejudicar uma á outra, e mais ainda ao paiz, que está destinado a pagar bem caro os erros de quem tem obrigação de não errar em coisas tão claras.

O cadastro, como o registo hypothecario, é tambem um registo publico de cada uma das propriedades d'um paiz, contendo a sua extensão e valor e o nome dos seus proprietarios, ha porem entre ambos uma differença essencial, e tão importante que entre um e outro é preciso traçar uma linha divisoria, que separe os justos limites, e obste a qualquer invasão. O cadastro é o inventario da nação e a descripção da riqueza publica, que tem de regular as relações dos individuos com o Estado, quer servindo de base e determinando a repartição, quota e proporção do imposto predial, principal fim da sua creação em quasi todos os paizes, e regulando tambem o preço das expropriações e outras coisas; quer marcando, por ser a planta

do paiz, a sua divisão ecclesiastica, militar, civil, administrativa e judicial, as vias de communicação e outras obras publicas; em ambos os casos o fim e utilidade do cadastro é a administração do Estado, para o primeiro precisa d'um valor geral, certo e uniforme calculado segundo o preço da producção e rendimento da propriedade, que o registro hypothecario nunca póde apresentar, como logo veremos; para o segundo precisa da medição da terra por grandes e pequenas triangulações, e do levantamento das plantas topographicas parciaes, que reunidas hão de ser o mappa do paiz, em quanto que o registo hypothecario, cujo fim é a garantia e certeza dos contractos particulares, só precisa de fazer constar as confrontações e medições lateraes, dispensando até muitas vezes rigorosa minuciosidade. O fim diverso dos dois registos exige, já se vê, condições differentes, e se na medição e descripção da terra eram conciliaveis não acontece o mesmo quanto ao valor; e não é só porque o conhecimento rigoroso da somma dos diversos valores indispensavel no cadastro, é indifferente e inutil no registo hypothecario, mas sim porque o valor n'este designado é impossivel e contradictorio para aquelle.

O cadastro precisa d'um valor geral, uniforme, e determinado em todo o paiz pela producção e rendimento dos predios, calculado pelo valor venal dos productos em cada localidade, para poder distribuir justa e proporcionalmente o imposto; e o registo hypothecario só póde apresentar o valor dado e recebido nos seus diversos contractos particulares, nas differentes relações individuaes. E que valor é este? E' possivel a sua avaliação? Depende elle unica e exclusivamente do rendimento ou producção do predio?

Variavel, segundo a estimação e as necessidades dos que contractam, segundo a situação, conforme o predio é proximo, contiguo ou encravado em outro do pertendente, segundo a provincia, cidade, villa, aldéa, monte ou valle, o chamado valor varia de contracto a contracto, de pessoa a pessoa, de momento a momento, é puramente convencional, depende das circumstancias d'occasião, e assim se apresenta nos diversos contractos. A avaliação judicial, quando se faz, regula-se pelo rendimento do predio, deduzidos os encarges de propriedade e cultura, multiplicado por vinte annos: porem

mesmo quando ahi não houve favor ou circumstancia, que altere a verdade, o que raras vezes succede, tal avaliação póde representar o valor venal em terras, onde a propriedade é depreciada, mas representa unicamente a terça ou quarta parte d'esse valor em outras, onde ella é procurada, pretendida, e appreciada. Em quasi todo o Minho a terra rende 2 1/2 por cento do seu valor venal, em quanto que na Estremadura, Alemtejo e outras provincias pode render seis; e todavia abundam compradores á primeira, que faltam á segunda. Poderá porem estabelecer-se esta regra como fixa, segura, e invariavel? Decerto não.

As avaliações, valor venal, e o rendimento ou producção não guardam proporção entre si, e em quanto as avaliações para inventarios e partilhas ordinariamente louvam em 40 o que rende 6, e outras fazem o contrario, as vendas n'umas terras mostram comprado por 100 o que rende 2 1/2, e em outras pelos mesmos 100 o que rende 5 ou 7; e, visto que eu posso querer por 10 o que vale um, e não querer por 5 o que vale 10, é fóra de duvida, que para todos os contractos particulares e relações individuaes o valor descripto é sempre inutil, não só como incerto e como tal inadmissivel, (pois decerto ninguem com elle se contenta, prescindindo de por si obter esclarecimentos e certeza) mas porque rarissimas vezes o valor convencional e relativo está em proporção com o real e absoluto.

Se é inutil, porque o particular não confia nem se regula por elle, não poucas vezes será prejudicial, fazendo receiar acções por lesão, e obrigando a simulações, que essencialmente prejudiciaes aos particulares, cujas fortunas alteram depois na divisão e partilhas, defraudam tambem o Estado no pagamento do imposto de transmissão. Inscreva-se o valor do contracto, mas é indispensavel, que o valor se não vá procurar ao registo para outro fim, que não seja o cumprimento e execução do mesmo contracto, e das relações particulares, a que deu causa.

Além d'isso a inscripção no registo hypothecario só tem força em relação a terceiros, e ainda que o registo se pode dizer obrigatorio no sentido de que a conveniencia é o principal motor das acções humanas, todavia não é o de direito, e como para as pessoas do con-

tracto, em quanto não sobrevem um terceiro adquirente, a obrigação subsiste sem o registo tão valida e exigivel, como se registada fora, por esta rasão póde dizer-se sem receio d'errar, que o registo hypothecario nunca ha de representar o verdadeiro estado da propriedade, ainda que represente a sua totalidade e abranja todas as diversas parcellas, o que ha de ser muito difficil. Porem, quando o registo hypothecario possa ser d'auxilio ao cadastro e á administração para as estatisticas e para a descripção predial, nunca póde servir para o valor nem para a planta topographica, condições no cadastro as mais essenciaes.

Já se vê, que de confundir e reunir as duas coisas não vem vantagem; vem porem grande inconveniente.

O interesse da administração do Estado e a vigilancia fiscal não se harmonisam, por mais que se faça, com o desenvolvimento publico e livre das fortunas particulares; toda a tentativa para o conseguir é loucura; o empregado fiscal vê maior valor, quer maior imposto; o particular vê o empregado fiscal, e, em vez de contractar publica e livremente, simúla, prejudica-se, e defrauda o Estado. Se pois uma vez por todas nos convencer-mos da utilidade do registo hypothecario para bem da propriedade, certesa dos contractos, fundamento e desenvolvimento do credito predial, é forçoso retirar do registo a intervenção directa da administração, é indispensavel não transformar em grande receio a pouca confiança, que inspiram as administrações d'este malfadado paiz; se o Estado abusar do registo, ignorando o seu fim, desconhecendo a sua importancia, sacrificando o principal ao accessorio, como em Portugal é provavel, senão certo, que venha a acontecer, em pouco tempo o registo hypothecario será indicação infiel e inexacta das transmissões da propriedade, e será motivo d'odio e receio, em vez de causa de segurança e tranquilidade, para todos os proprietarios.

O que será, não sei; a esperança é pouca, a confiança nenhuma.

Nos contractos particulares o valor d'uma coisa é, o que o dono pede, e o pertendente quer dar por ella; eis o valor que o registo hypothecario tem d'offerecer, variavel como a vontade dos individuos, cujas opiniões representa. O que é preciso, que o registo

apresente, é a propriedade e todos os encargos, que sobre ella pesam, e depois, assim como o argumento por enumeração e exclusão de partes é infallivel, o particular vê a propriedade, calcula o valor segundo innumeras e variaveis circumstancias privativas, umas delle, outras da propriedade, avalia os encargos, cuja somma total diminue do valor primeiro, *enumera* o valor e as diminuições, que *exclue*, é o resultado e infallivel; o resto, a differença é o valor, é o que quer dar pela propriedade, e que vai ver, se o dono acceita. Este valor puramente convencional, e a cuja convenção é preciso deixar ampla liberdade, não pode servir para outra coisa, não soffre applicação diversa.

Taes são, intendo eu, segundo os principios da sciencia e a licção da experiencia, os pontos fundamentaes d'esta materia, e uma lei, que os estabelecesse, seria a meu ver uma reforma hypothecaria, cuja utilidade e conveniencia a outros, não a mim, pertence julgar. Desde que esta obra me sahe das mãos, a minha convicção nada influe, e quando no uso e applicação practica da nossa lei, onde eu vou tambem accompanhal'a, as difficuldades surgirem, a comparação das disposições adoptadas com a doutrina por mim exposta é a melhor avaliação, e o mais seguro meio de julgar mereci mentos. E' provavel, que a practica me leve a desinvolver, modificar e alterar opiniões agora seguidas, e logo que me convença do erro, não duvidarei seguir a verdade, donde quer que venha.

Desejo a licção de todos, e aos que, em discussão publica ou indicações particulares, se dignarem auxiliarem-me, na edicção seguinte provarei, que sei aproveitar, alem d'agradecer, o favor recebido.

E agora segue-se, e a proposito parece uma breve noticia historica, que nos mostre a hypotheca no seu principio e progressivo desenvolvimento, apresentando-a em ligeiro esboço atravez dos tempos ate o estado actual entre nós.

II

Ha um principio, que, dimanando da lei natural, praticado em todos os tempos e em todos os logares, inherente á propriedade de que é condição complementar, é base das relações sociaes, sem que, como sem a propriedade, não pode sustentar-se a sociedade; um velho adagio francez, que Wolowski tornou conhecido e celebre, traduz o principio nestas simplices palavras. *Quem se obriga, obriga o que é seu.* Nesta expressão tanto se comprehende a obrigação creada em convenção expressa, como a proveniente de qualquer outra causa, pois tanto importa, que se obrigue em contracto, como que seja juridicamente obrigado, a obrigação é a mesma para a responsabilidade dos bens do individuo.

Sobre este principio repouza a paz e a segurança publica, por que, sendo a propriedade a origem e fundamento das sociedades civis, é claro, que aquella que não désse aos seus membros o meio de constranger o devedor ao cumprimento das suas obrigações, garantindo e executando o principio da propriedade, collocal-os-hia na dura alternativa, de perder o que é seu, ou de recorrer á força, á violencia e desordem para evitar a perda. Por isso embora digam, que só desde o estabelecimento das leis civis foram obrigados os homens a responder pelos seus bens, que até ahi unicamente eram obrigados, quando o dono os tinha entregado em penhor, a ideia é falsa, e convincente a opinião, que transcrevo, d'um dos melhores escriptores modernos. Sem duvida, diz elle, o direito de penhor sobre os bens do devedor, estabelecido como correlativo da obrigação, é um progresso da civilisação, pois quanto mais longe da tradicção dos povos barbaros, melhor se tem conhecido, que o primeiro penhor do credor, aquelle que deve vir em primeiro logar, é os bens, não a pessoa, do devedor; donde resulta, que em toda a parte, em que se tem feito uma ideia exacta da dignidade do homem, a violencia do corpo teve sempre um logar secundario na ordem das seguranças estabelecidas pela lei. Mas não pode dizer-se, que o estabelecimento do estado civil influisse ou creasse o pensamento de affectar de direito os bens do devedor ao cumprimento das suas obrigações; tal pensamento é necessariamente anterior ao estabele-

cimento do estado civil; foi revelado pelo proprio instincto do direito, nem era necessario o menor desenvolvimento do espirito juridico para fazer comprehender, que aquelle que tem bens deve soffrer, que elles sejam obrigados á segurança das suas dividas, e que é esta uma das garantias, sem as quaes o vinculo natural creado pela obrigação deixaria a mesma obrigação sem força nem valor.

Parece, que mesmo na epocha em que só a occupação fazia o direito do possuidor, e quando a propriedade não era ainda hereditaria, (se tal epocha existiu) parece, que mesmo então uma lei, dictada pela consciencia deveria ordenar imperiosamente ao devedor, que satisfizesse a sua obrigação por todos os meios ao seu alcance, permittindo ao credor constrangel-o não só pela prisão da pessoa, como tambem pela apprehensão dos bens.

O principio é tanto da antiguidade como de hoje; dimanação da lei natural, a lei positiva não o cria, reconhece-o, declara-o, e não lhe é licito desconhecel-o, ou contrarial-o impunemente.

Na origem das sociedades, quando os mais estreitos laços uniam os diversos membros da familia humana, a boa fé individual do devedor era a unica garantia, e era sufficiente; breve foi porém a sua duração, e logo a desconfiança fez vêr a necessidade de nova garantia, e de recorrer á religião dos individuos, o que fez introduzir o juramento para assegurar o cumprimento das promessas, e a execução das obrigações contrahidas, porém esta nova garantia além d'insufficiente, variavel conforme a indole dos povos e mesmo dos individuos, não bastava, nem podia ter a mesma duração e applicação nos differentes povos. Um exemplo notavel de differença nos transmittiu Polybio, fallando dos gregos e dos romanos do seu tempo.—Se vos acontece, diz elle, emprestar a um Helleno um *talento* com dez promessas, dez cauções e outras tantas testimunhas, ainda assim não se resolve a guardar a sua fé. Entre os romanos pelo contrario, quer se tracte de dinheiros publicos ou de particulares, dá conta exacta e fiel aquelle que prestou juramento. —E com effeito o juramento era entre os romanos respeitado a ponto, que na florescencia da republica não se cita o nome d'um, que faltasse á sua promessa feita debaixo de juramento.

Reconhecida a insufficiencia da boa fé e da religião para garantir o cumprimento das obrigações, o interesse dos credores inventou e introdusiu nas leis de cada povo medidas barbaras e ferozes, e logo o devedor insolvente se tornou por toda a parte escravo do credor. Foi Boccharis, rei do Egypto no anno 763 antes da era christã, o primeiro que aboliu este costume barbaro, a que antes d'elle o Levitico tinha já limitado a duração, sendo depois abolido tambem por Solon em Athenas, e em Roma, onde em razão d'um attentado contra o pudor a severidade das leis chegou a ponto de punir com a pena de morte toda a privação de liberdade, em que não interviesse a auctoridade judicial, com a unica excepção da mulher encontrada em flagrante delicto d'adulterio, a qual era licito prender e encarcerar.

Tambem entre os egypcios e os hebreus se usou a caução, ou responsabilidade d'um terceiro, introduzida depois no Occidente, e mesmo exaggerada entre os romanos ainda no reinado de Justiniano, que todavia concedeu uma importante modificação, admittindo definitivamente o direito de divisão e discussão, depois adoptado nas diversas legislações, em que a solidariedade se não presume, e só, quando expressamente estipulada, se reconhece.

E' entre os hebreus tambem que se encontram as primeiras garantias reaes, e os primeiros vestigios do penhor, nas seguintes prescripções do Deuteronomio e do Levitico. Não receberás em penhor a mó nem o moinho, porque quem os offerece, empenha a propria vida.—Se receberes um penhor, esperarás fóra da porta, e o devedor virá trazer o que tiver.—Estas disposições, cujo espirito de caridade e commiseração, proprio n'um estado puramente theocratico, não era conciliavel n'um estado civil com a necessidade rigorosa de tornar effectiva a execução das obrigações contrahidas, perdeu o caracter primitivo, apenas principiou a ter applicação como instrumento de credito, quando o commercio, segundo refere Herodoto, levou os gregos a estabelecerem-se em Neucratis, reinando Amasis, sendo estes os primeiros a aproveitar-se do penhor n'este sentido, depois geralmente adoptado, mas que o rigor e crueldade d'aquelles tempos levaram a tal excesso de ferocidade, que em Athenas e Roma se permittiu empenhar e mesmo vender

os proprios filhos para pagar as dividas. Foi ainda Solon, que, segundo Plutarco, aboliu em Athenas esse costume barbaro, que subsistiu em Roma na lei das Dose Taboas por um seculo ainda depois d'estas, concedendo a lei ao credor o direito de reter o penhor e conservar a posse ate integral pagamento da divida, sendo-lhe todavia prohibido vendel-o sem estipulação expressa com o devedor.

Admittido o penhor movel, tambem se admittiu o penhor immovel debaixo da denominação de antichrese e hypotheca. Na antichrese o immovel objecto do penhor passa para a posse do credor, que gosa o rendimento em compensação dos interesses do seu capital, e entre os romanos, ainda que o rendimento do predio excedesse muito os interesses da somma, o contracto não era reputado lesivo nem se considerava usura, por causa do risco e incerteza dos fructos antes da colheita; principio hoje inteiramente abandonado, e substituido por outro mais justo, que faz descontar do rendimento os interesses annuaes, e do excesso, quando o haja, o capital equivalente. A antichrese tem porém graves defeitos e grandes inconvenientes, concede demasiado ao credor, e prejudica muito o devedor, damnifica a propriedade, e impede o desenvolvimento da agricultura, porque o detentor provisorio não cultiva com o mesmo interesse que o proprio dono, nem emprega na terra capitaes, de que ella precisa, e sem que muitas vezes fica infecunda. Assim a antichrese, que tira a coisa ao devedor para a entregar ao credor, do qual, como vimos, não póde esperar-se o mesmo zelo e interesse, que do proprietario, quanto a cultura e menos quanto a bemfeitorias e melhoramentos; a antichrese não é contracto d'um povo civilisado, que deve conciliar as seguranças devidas ao credor com os interesses do devedor e da propriedade. Veio pois a hypotheca, combinação nova que se resume na antichrese sem tradicção ou entrega do immovel, e que no singelo dizer de Loyseau resultou de pelo andar do tempo se reconhecer, que era um grande incommodo despojar a todo o momento o proprietario das suas heranças, attendendo á perda, que soffria, emquanto ellas eram dirigidas e governadas por outros. Por isso, diz elle, pouco e pouco se principiou, em vez d'entregar logo as heranças em penhor, simplesmente a prometter entrega-l'as todas e inteiras na falta de paga-

mento, de sorte que as obrigavam á divida por uma simples convenção, ficando sempre o devedor a possui-las.

Porém a hypotheca, que hoje é a melhor e mais importante das seguranças reaes, não sahiu, como Pallas da cabeça de Jupiter, armada e prompta da cabeça ao pés, e se ainda hoje não attingiu a suprema perfeição, de que é susceptivel, facil é avaliar a imperfeição e defeitos do seu principio, e as successivas modificações que deve ter soffrido para chegar ao estado, em que se acha.

Não teve ao principio o caracter puramente accessorio e conservador, que depois adquiriu, e conforme as ideias da epocha e a indole dos povos varios systemas foram surgindo, segundo as transformações que soffria. Em cicco periodos distinctos divide o sr. Fernandes Vaz a historia hypothecaria desde os tempos mais remotos, e outros tantos systemas considera na sua dissertação sobre credito predial: são elles; o grego, o romano, o italiano, o francez e o allemão.

Destes o primeiro, que consistia em levantar sobre o campo hypothecado uma lapide, ou esteio com o encargo hypothecario gravado ou inscripto, fazendo-o conhecer por um signal palpavel e visivel, e adoptando uma publicidade de pelourinho—prejudicial ao proprietario, indifferente e inutil á maior parte dos estranhos não interessados em tal conhecimento; e o terceiro unicamente aproveitavel como esclarecimento historico para um ponto tantas vezes questionado, nunca decidido, e hoje indifferente, que é saber qual povo primeiro inventou o registo; ambos elles eu deixo fóra de combate, como coisa de interesse secundario, se para alguem o tem, não tendo hoje applicação pratica. Nos outros tres systemas o romano representa a generalidade e a clandestinidade; o allemão ou germanico a publicidade e a especialidade; o francez uma transacção entre os dois, sendo a hypotheca convencional publica e especial; a judicial publica sem especialidade; e a legal dos menores e da mulher casada valida por mera disposição da lei desde o acto, que a causa, independentemente da publicidade e especialidade. Todos estes systemas estão hoje julgados pela sciencia e pela experiencia, e só se admitte um, cujos fundamentos sejam a publicidade e a especialidade por meio do registo; digo porem que cada um destes

nomes representa aquelles principios em geral, porque o principio da publicidade e da especialidade varia a tal ponto na sua applicação nas nações modernas, segundo na sua origem predominam as tradicções do feudalismo, o direito romano, ou os principios economicos e legislativos, que a sciencia estabeleceu desde que os acontecimentos de 1789 libertaram o homem e a terra, que não é possivel amalgamar as diversas disposições, nem dellas fazer um todo harmonico. As minhas ideias sobre a reforma hypothecaria anteriormente expendidas vão d'accordo com o systema germanico, que todavia algumas vezes tem sido adoptado somente in nomine, seguindo-se de facto os erros dos outros systemas.

Entre os romanos para fugir da publicidade usada na Grecia a hypotheca foi muito tempo ignorada e desusada, e só muito tarde principiou ao lado da antichrese d'uma maneira imperfeitissima por meio da venda com a clausula de retrovendendo, que consistia na condição resolutiva de ficar livre ao vendedor poder desfazer o contracto, restituindo o preço, e que differia da antichrese por transferir ao credor o dominio da coisa; e neste estado se conservou neste ponto a jurisprudencia romana até que o pretor Servio, concedendo a acção serviana e quasi serviana, descobriu para assim dizer o systema hypothecario, que depois foi organisado e estabelecido no reinado de Justiniano.

A acção real serviana estabelecida a favor do locador sobre os moveis e os fructos do predio arrendado dava o direito de os seguir em quaesquer mãos para obter o cumprimento da locação.

A acção quasi serviana concedeu aos credores hypothecarios o direito de seguir a coisa hypothecada, em quaesquer mãos que se achasse, o que é hoje uma condição essencial e distinctiva da hypotheca.

Desde esta epocha a hypotheca, principiada nos fructos dos bens arrendados para pagamento da renda, e logo applicada a outros cazos, passou estabelecida por Constantino aos bens do tutor para garantir a boa administração, e pelo Senatus-consulto Velleiano, lei Julia, e Anthenticas a favor da mulher casada, até que o imperador Justiniano regularisou estas disposições estabelecendo hypotheca legal nos bens presentes e futuros tanto a favor da mulher casada,

como a favor do pupillo, confirmando e garantindo as disposições de Constantino o Grande.

A hypotheca a favor do fisco pelas contribuições em divida, e sobre os bens dos empregados encarregados da arrecadação e distribuição das rendas do Estado, e todas as hypothecas geraes afinal organisadas no tempo dos imperadores, tanto sobre moveis como sobre immoveis, tacitas e geraes, (porque mesmo, quando especiaes, a especialidade não preferia, como hoje, á generalidade, mas a geral anterior preferia á especial posterior,) e além destas ainda as hypothecas pretoria e judicial, *pignus prætorium, e pignus judiciale*, resultantes da posse conferida por ordem do magistrado ao credor sobre a coisa julgada, ou ainda como direito de preferencia concedido ao credor sobre a coisa determinada, cuja posse o juiz tinha mandado entregar, (e tanto n'um como em outro caso coisa differente da hypotheca judicial tal como posteriormente foi admittida nas legislações modernas, e não podendo dizer-se rigorosamente hypotheca) todas essas hypothecas, cuja enumeração deixo por longa e inutil, formaram esse systema vicioso, se systema pode chamar-se á reunião de disposições absurdas, que favorecendo a má fé e a fraude, e permittindo pela clandestinidade hypothecar predios, cujo valor estava já inteiramente absorvido pelos encargos anteriores, mais parecia protecção a um furto industrioso á sombra da lei, do que meio de garantir pela propriedade interesses ligitimos. Tal é pois o systema romano, cujo nome eu entendo hoje designar o principio da generalidade e clandestinidade, embora qualquer combinação posterior apresente mais ou menos harmonia entre as suas disposições.

O espirito do direito romano, cuja influencia ainda hoje é sensivel, atravessou toda a idade media, e predominou nas legislações dos paizes chamados de direito escripto. E qual foi a sua preponderancia, diz a opinião auctorisada do nosso primeiro historiador. — A penna do jurista, porque representava a intelligencia, tornou-se mais pezada que o montante do soldado, e achava-se na balança do lado do sceptro. Educados na admiração da sociedade romana na epocha do imperio, deslumbrados pela incontestavel superioridade das suas instituições civis sobre as rudes e incompletas usanças tra-

diccionaes da idade media, os *letrados* acolhiam com o mesmo culto supersticioso as maximas da politica despotica dos Cesares.

A sciencia do direito romano, á qual a sociedade civil moderna deve muito, deve talvez tudo, foi quem, para desconto, trouxe o absolutismo ás nações d'origem germanica e liberal.—E' uma verdade profunda, que o direito romano foi objecto de culto supersticioso e de fanatismo; agora qual dos povos e nações primeiro reconheceu os vicios do systema hypothecario, e adoptou o melhor remedio; não sei bem. nem me parece coisa de grande importancia, e quer a origem da publicidade da hypotheca pelo registo remonte nos archivos municipaes da Italia até aos romanos, atravessando toda a idade media, quer seja oriunda da Allemanha e devida ao feudalismo pelo interesse que os senhores tinham em receber o imposto fiscal estabelecido sobre cada transferencia, e cobrar o laudemio e mais tributos dos seus ao mesmo tempo colonos e vassallos; é certo, que em todas as nações se notam maiores ou menores esforços para a publicidade; a Hespanha mostra a pragmatica de D. Carlos e D. Joanna dictada em 1539 nas côrtes de Toledo, depois confirmada por Filippe II nas côrtes de Valhadolid em 1558, e a França apresenta em 1581 um edicto de Henrique III, sugeitando ao registro publico todos os contractos de venda, arrendamento, testamentos e prestações excedentes a cinco escudos, que cahiu sete annos depois derogado pela influencia dos grandes, sendo ronovado em 1606 por Sully, ministro de Henrique IV, porém com o mesmo resultado. Estes exforços impotentes e malogrados são manifesto indicio, de que geralmente se conhecia o mal, e procurava o remedio, embora a preponderancia da nobresa o estorvasse; e deixando agora de parte a origem, que é incerta e questionavel,podémos sem receio denominar allemão ou germanico o systema da publicidade e especialidade por meio do registo, porque mesmo os que disputam á Allemanha a sua creação, não negam, antes reconhecem, que só a ella se deve a coordenação, desinvolvimento, e perfeição a que chegou o systema hoje preferido da publicidade e especialidade. A lei prussiana de 1783 serviu de norma ás leis, que adoptaram o systema germanico, e a este respeito se exprime o sr. Martens Ferrão nos seguintes termos, nos quaes

se resume uma exacta apreciação. Pelo systema d'aquella legislação, diz elle, o direito do credor hypothecario não se adquire senão pela inscripção nos registos publicos e especiaes; os tribunaes de tutellas devem fazer inscrever a hypotheca legal dos menores; a da mulher é deixada ao cuidado dos paes, do marido ou d'ella mesma; todas as cessões hypothecarias são transcriptas; a conservação das hypothecas constitue uma magistratura de alta importancia, e de uma immensa responsabilidade; a data da petição fixa a ordem da inscripção; as inscripções provisorias são admittidas; uma folha é consagrada a cada immovel sobre os registros hypothecarios, onde se inscreve o nome do proprietario, e os encargos com que o immovel é onerado; a transferencia da propriedade dos immoveis não se opera senão pela transcripção, que deve ser feita dentro de um anno, aliás as partes podem ser compellidas a faze-la; é só quando o individuo se faz inscrever nos registos como proprietario de um immovel, que tem direito de dispor d'elle, seja qual fôr o titulo porque o faça; só os actos authenticos podem ser transcriptos; todos os encargos da propriedade devem ser inscriptos para poderem produzir o seu effeito; e finalmente a prescripção não fere nem altera os creditos inscriptos.

Mas a Prussia estava já preparada para a lei que estabeleceu, não só porque os principios da publicidade e especialidade dominavam na Allemanha, conservados em algumas provincias da França, na Escocia, Hollanda, Polonia e Paizes Baixos apesar da queda do regimen feudal e da introducção do direito romano em quasi todas as nações da Europa, mas tambem porque já uma lei anterior de fevereiro de 1722 tinha regulado a materia das hypothecas e concurso dos credores. Além d'estas leis o Codigo da Prussia publicado no reinado de Frederico Guilherme em 1794, e addicionado em 1803, e tambem as leis de 22 de maio e 16 de junho de 1822, e de 31 de março de 1834, completam hoje o systema hypothecario da Prussia. A Austria reformou em 1758, 1765, e 1781, e depois no Codigo Civil em 1811. A Baviera em 1822, o Wurtemberg em 1825, e Saxe, a Polonia, Hamburgo, os cantões de Berne, Friburgo e Soleure, a Grecia, a Belgica e finalmente a Hespanha adoptaram o systema germanico. A sciencia, cujo progredir inces-

sante aperfeiçoa sempre, que torna melhor o que era bom, e depois o transforma ainda em optimo, tem desenvolvido este systema, cuja applicação pratica varia, como disse, nas leis das diversas nações, que seguem e respeitam os principios adoptados com maior ou menor desenvolvimento, sendo porém na essencia sempre o mesmo, e por isso se dá ao systema, cujas bases são a publicidade e especialidade, o nome geral d'allemão e germanico. Hoje a transcripção, ou trasladação e copia do titulo nos livros do registo, acha-se substituida pela inscripção, que consiste em registar por um extracto, que seja indicação sufficiente dos direitos existentes, da natureza dos titulos, e do logar onde existem e podem ser procurados os documentos, que lhes disem respeito.

Em França, depois do edicto de Henrique III e das tentativas de Sully ja referidas, seguiram-se os esforços de Colbert, o grande ministro de Luiz XIV com o edicto de Março de 1673, no anno seguinte revogado pala influencia da nobreza; depois no reinado de Luiz XV um novo edicto em julho de 1771 restabeleceu em parte o de 1673, e foi ainda auxiliado por uma disposição posterior de 23 de junho de 1772, porem não era a adopção do principio da publicidade, mas somente um meio de segurar aos compradores a acquisicção das propriedades compradas, e de os livrar de serem inquietados pelas dividas dos proprietarios anteriores, e por essa rasão alguns parlamentos de França, e especialmente o de Flandres, se opposeram a este edicto, fundando-se nos bons resultados da publicidade, e appoidos ja no exemplo do povo belga. Uma reforma exaggeradissima foi depois a lei de 9 messidor do anno III, que nunca chegou a ter verdadeira execução, nem tão rapida transicção era possivel sem preceder o estabelecimento de solidos fundamentos, que não havia; por isso cahiu, e foi publicada a lei de 11 brumario do anno VII, adoptando as bases da de Frederico II e os principios da publicidade e especialidade, dispensando esta nas hypothecas legaes e judiciaes, e deixando em aberto varias lacunas, que deveria preencher, quando estabeleceu o registo por transcripção para os actos translativos de dominio e de direitos susceptiveis de hypotheca.

Em 1804 veio o Codigo Napoleão estabelecer o chamado sis-

tema Francez. Tratava-se da reforma das leis hypothecarias para redigir o titulo das hypothecas, e na commissão do Conselho d'Estado encarregada da redacção havia mais que divergencia, havia opposição, e votos totalmente contrarios. M. M. Bigot de Préameneu, Tronchet e outros pronunciaram-se abertamente pelo velho regimen, a que chamaram theoria simples, que desde muitos seculos fixava os direitos dos credores em relação aos devedores e dos credores entre si, theoria consuetudinaria sobre o mais amplo uso do direito de propriedade, tanto para segurar a sorte dos credores, como para multiplicar o credito e os recursos do devedor; theoria nunca alterada no povo mais profundo na sciencia das leis civis, com a qual a França tinha chegado ao maior auge de prosperidade, e que não podia destruir ou alterar sem prejudicar a ordem publica e especialmente o mais sagrado de todos os direitos, o direito de propriedade. Por outro lado M. M. Réal, Treilhard e outros pronunciaram-se abertamente pela publicidade e especialidade, pelo sistema da lei de brumario, e em opinião não menos absoluta sustentaram, que estes principios eram essencialmente conservadores da propriedade, criadores do credito publico e do credito particular, e regeneradores da boa fé e dos costumes, em quanto que a hypotheca clandestina e geral era declarada o mais cuel inimigo da propriedade, do credito e da boa fé.

Os partidarios do passado um pouco timidos, diz M. Sagot—Lesage, porem fortes com a sua experiencia e velha practica, achavam-se em frente dos homens novos, adeptos ainda ferventes, mas contidos, das ideias da revolução. A epocha era de transicção, reagia-se contra a força das ideias novas, não se queria tanto como ellas, mas tambem se não queria remontar muito alto no passado. Em legislação como em politica transigia-se; todos estavam d'accordo na necessidade de construir um edificio duravel, mas uns temiam empregar materiaes muito novos, cujo valor não era ainda conhecido, e que não eram garantidos pela experiencia, outros temiam o emprego de materiaes já velhos, gastos e reprovados. O Codigo Civil Francez ressente-se das disposições diversas dos homens encarregados da sua redacção. Neste ponto Napoleão cortou a divergencia por uma transacção entre os sistemas oppostos, e decretou-

se, que a hypotheca em geral fosse publica; que a convencional ou voluntaria fosse sempre especial; que a legal podesse ser geral e occulta, concedendo apesar d'isso á mulher casada e ao menor preferencia sobre os terceiros adquirentes e mais credores. Este sistema mixto, nascido das ideias da epocha, e da necessidade de satisfazer opiniões contrarias, é o sistema francez, que, por um lado a justa admiração pelas novas disposições sobre varias materias consignadas no Codigo Napoleão, e por outro a força das armas, que ás nações conquistadas dava as leis civis dos conquistadores, fizeram introduzir em muitas nações, que adoptaram o direito francez, e por elle substituiram ou reformáram as suas legislações.

Mesmo em algumas provincias da Prussia vigorou a legislação franceza, que só desappareceu em 1814, e os seus principios foram adoptados nas duas Sicilias, na Sardenha, em Parma, nas Ilhas Jonias, nos Estados Romanos, nos cantões de Genebra, Vaud, Tessino, Neufchatel e de Valais, na Belgica antes de 1851, na Toscana, Hollanda, Luisiana, no Haiti, na Bolivia, no Brazil, e entre nós em 1836 e 1837.

O Codigo Napoleão, fosse esquecimento, proposito, ou como quer Mr. Troplong, especie d'escamoteação, é certo, que não decretou a transcripção dos titulos translativos de dominio para suspender o curso das inscripções, e annullar o effeito das posteriores á venda, o que era expressamente ordenado pela lei de bramario, e tinha sido reproduzido no projecto do Codigo Civil, mas foi depois supprimido na redação definitiva. Porem como a venda ficava perfeita entre as partes pelo mutuo accordo sobre a coisa e seu preço, independentemente da tradição e pagamento, intendeu-se que a venda bastava para suspender o curso das inscripções mesmo em relação aos credores anteriores do vendedor, cuja hypotheca, não estando inscripta no tempo da venda, não podia oppor-se ao novo adquirente. Mas um erro d'impressão nos primeiros exemplares d'um discurso de Mr. Grenier, por este logo reclamado e emendado nos seguintes, erro que invertia completamente o sentido, fazendo-o dizer o contrario do que tinha dito, foi causa de se alterar a praxe verdadeira e seguida, porque, tendo cahido um dos exemplares errados nas mãos do director geral dos direitos de registo, este mandou uma circular aos conser-

vadores das hypothecas; para que inscrevessem sem hesitar todos os titulos de creditos hypothecarios, que lhes fossem apresentados até á transcripção dos contractos dos terceiros adquirentes.

Descoberto o erro d'impressão e o verdadeiro sentido do discurso, como aos interesses do fisco era mais proveitoso o erro, que a verdade, porque evitava a defraudação resultante das vendas clandestinas, suscitou-se duvida entre o ministro da justiça e o da fazenda, e levou-se a questão ao Conselho d'Estado, que em sessão de 11 fructidor do anno 13 se pronunciou pela verdadeira opinião, porem em attenção ás representações do fisco, cujos interesses iam diminuir sensivelmente, não se publicou a decisão do conselho d'Estado, ao qual a questão foi de novo submettida em 11 de março de 1806, quando se tratava da redacção definitiva do Codigo do Processo.

O Conselho, diz M. Locré, fez vaõs esforços para manter a sua decisão; forçoso lhe foi ceder. Mas como era duro redigir um voto, que realmente não era o seu, alguem propoz introduzir no Codigo do Processo algumas disposições, que consagrassem esta alteração do Codigo Civil, e assim nasceram os artigos 834 e 835, que, permittindo aos credores hypothecarios a inscripção dos seus creditos depois do acto translativo de propriedade, e ainda quinze dias depois da transcripção d'esse acto, vieram fazer, que a inscripção se não suspendesse nem pela venda, nem ainda pela transcripção do contracto, a qual servia só de ponto de partida para marcar o principio do praso, dentro do qual o direito do credor subsistia inteiro, mesmo contra o novo adquirente, gosando de todas as suas prerogativas, se vinha inscrever-se antes de findarem os quinze dias. Desta forma era possivel hypothecar validamente uma propriedade depois de a ter vendido.

Para remediar estes e outros inconvenientes se nomeou em 1845 uma commissão para reformar o sistema hypothecario do Codigo, a qual, votando pela adopção da publicidade segundo a lei de brumario, publicou os seus trabalhos pouco antes da revolução de 1848, em consequencia da qual foi em 1849 nomeada outra commissão, cujo parecer deu logar a uma larga e luminosa discussão na assem-

blea legislativa, que todavia foi dissolvida sem chegar a converter em lei a reforma, que se propunha.

Chegou finalmente a lei de 23 de março de 1855, que principiou a vigorar no 1.º de janeiro de 1856, a qual foi o primeiro passo no caminho do progresso em materia de hypothecas.

Os seus principios diversos dos estabelecidos tanto pelo Codigo Napoleão, como pelo Codigo do processo, são todavia, ainda que em parte mais desenvolvidos, os mesmos da lei de brumario do anno VII.

Por ella são sujeitos a transcripção todos os actos *inter vivos* translativos de propriedade immovel ou de direitos reaes susceptiveis de hypotheca; todos os actos que involvam renuncia d'esses direitos; toda a sentença que julgue a existencia d'uma convenção verbal da mesma natureza; toda a sentença d'adjudicação, excepto sendo proferida sobre licitação d'um coherdeiro ou d'um consorte; todos os actos constitutivos d'antichrese, servidão, uso e habitação, e todos os que importem renuncia d'estes direitos, assim como toda a sentença, que declare a existencia delles em virtude de convenção verbal; arrendamentos por mais de desoito annos e nos de menor duração todos os actos, ou sentenças, que mostrem paga ou cessão de somma equivalente a tres annos d'alugueis ou rendas adiantadas ou não vencidas. Alem d'isto manda, que toda a sentença de resolução, nullidade, ou rescisão d'um acto transcripto, seja annotada á margem da transcripção dentro d'um mez, a contar desde o dia, em que tiver transitado em julgado. Declara expressamente, que os direitos resultantes dos actos ou sentenças obrigados á transcripção, só depois desta podem ser oppostos a terceiros, que tenham direitos sobre o immovel, e que os tenham conservado em conformidade com as leis; e que depois da transcripção os credores privilegiados ou hypothecarios não podem requerer inscripção sobre o proprietario anterior, á excepção do vendedor e do consorte, cujos privilegios podem ser utilmente inscriptos dentro de quarenta e cinco dias depois do acto da venda ou partilha, não obstante qualquer transcripção, que dentro d'esse praso se faça; revogando finalmente os artigos 834 e 835 do Codigo de processo civil, e fazendo depender a acção resolutoria do vendedor por falta de pagamento do

preço da duração do privilegio, não podendo depois da extincção delle exercer-se em prejuizo de terceiros, que em relação ao novo adquirente tenham adquirido direitos sobre o immovel, e os tenham conservado em conformidade das leis.

Pela nova lei só a transcripção obsta ás inscripções dos creditos priviligiados e hypothecarios, salva a excepção mencionada, dentro do praso de quarenta e cinco dias, e funda assim na publicidade os effeitos em relação a terceiros.

N'este ultimo periodo é bem sensivel, que a propria França é a primeira a condemnar e abandonar o chamado systema francez, approximando-se do systema germanico, pelo qual o substitue. A nova lei de 21 de março de 1858, que reformou o processo civil sobre o concurso de credores e distribuição do preço nas arrematações judiciaes d'immoveis, é mais uma prova, de quanto reconhece a superioridade do systema allemão, e sente a necessidade de garantir os direitos adquiridos segundo o estado dos registos, e de dar segurança pela certeza da propriedade, e se mais um argumento fosse preciso para o que já reputamos evidente, o effeito immediato d'estas reformas no Credit Foncier, que em outro logar mostraremos, é a lei da experiencia, que praticamente demonstra a verdade da mais excellente theoria.

Expuz os tres systemas, romano, germanico e francez, e tendo mostrado, que o primeiro está hoje reprovado e condemnado, e que a França não tem já o systema francez, devo uma vez mais repetir; ha só um systema acceitavel, este systema é o germanico. Esta verdade foi comprehendida e bem executada pela nossa visinha Hespanha, que na sua lei de 8 de fevereiro de 1861 excedeu as nações, que a tinham precedido, estabelecendo uma reforma completa e methodica, que, se tem defeitos, porque não podem deixar de os ter as coisas humanas, mereceu todavia das pessoas mais competentes o raro elogio de ser a ultima expressão da sciencia, no estado em que esta se achava, quando a lei foi redigida: póde dizer-se exaggerado o louvor, mas não póde negar-se, que de todas as reformas hypothecarias é a de Hespanha a mais perfeita.

E' já tempo de considerarmos o nosso paiz. Se quizermos remontar á antiguidade, temos de nos reunir á Hespanha, e indagar

a sua historia, pois o que hoje era Portugal, era d'antes, «como diz o sr. A Herculano, incluido no todo das varias sociedades peninsulares; na peninsula, cujas mudanças e revoluções, cujos habitadores, diversos em raças, em costumes, em linguas, se ligavam todavia complexamente na successão dos tempos por um facto constante—os limites topographicos do vasto tracto de terra entre os Pyrineus e o mar.

O territorio em que á occupação ibero-celtica viera sobrepor-se a colonisação greco-phenicia, e depois o dominio successivo dos carthaginezes, dos romanos, dos germanos e dos arabes, era com pequenas differenças o mesmo, em que depois imperaram os reis de Castella, e muito mais depois que o Aragão e a Catalunha se aggregaram ao vasto corpo da monarchia hespanhola. Deixemos pois fallar os srs. Laserna e Montalban, a quem os distinctos commentadores da lei de Hespanha chamam dois dos melhores tractadistas modernos. O povo romano, dizem elles, depois de ter subjugado o mundo pela força das armas, conservou as suas conquistas pela sabedoria das suas leis. No tempo de Augusto deu a Hespanha os ultimos signáes da sua independencia, porém desde então permaneceu submissa ao governo imperial. Os seus cidadãos dividiram com os de Roma as honras da magistratura, e tambem a purpura dos imperadores; as suas povoações, em cuja maior parte regia o direito italico, ostentaram-se ricas e florescentes.

Com effeito no tempo do imperio romano a Hespanha estava coberta de estradas, aqueductos, pontes e trabalhos publicos de todo o genero; o municipio era quasi independente, o principio do censo territorial era applicado á formação das curias, e o povo concorria muitas vezes com o senado das cidades nos actos feitos em seu nome. Havia os *conventus juridici*, ou sessões dos presidentes das provincias e seus accessores em quatorze cidades da Hespanha, e os *conventus provinciales*, que eram assembléas ordinarias annuaes de deputados das cidades para tractar dos negocios da provincia, e mandar deputações ao imperador fazer as suas representações.

No fim do IV seculo todas estas instituições estavam já em decadencia, não só porque o despotismo dos imperadores em virtude d'exigencias excessivas tinha tornado os cargos municipaes odiosos

ao povo e pesados aos que os exerciam, mas tambem porque a centralisação adoptada tornou as assembléas provinciaes n'um simples intermediario das cidades para com o imperador; a organisação municipal enfraqueceu, e quando o poder imperial quasi desappareceu, as assembléas não tinham já consistencia nem força, e como a origem de que dimanavam, como o centro a que tendiam, tinham decahido, e agonisavam. Quando em 409 os Vandalos, os *Alanos* e os Suevos passaram os Pyrineus, era este o estado da Hespanha, que elles vieram occupar, os primeiros a Galliza e Andaluzia; os segundos a Lusitania e Carthagena; e os terceiros a Galliza, onde fundaram um reino, que permaneceu distincto até 585. Regia então o direito romano, *jus italicum*, de que já demos noticia.

Em virtude da paz celebrada com o imperador Honorio, Wallia eleito rei dos Visigodos em 415-419, tendo acceitado a condicção de guerrear os outros barbaros estabelecidos na Hespanha, foi auctorisado a estabelecer-se na Aquitania, fixou a sua residencia em Tolosa, e d'ahi fez a guerra aos alanos e aos vandalos. Os romanos entraram outra vez de posse d'uma parte da Hespanha e estabeleceram-se os godos de Wallia misturados com os alanos na Tarraconense, e d'esta mistura veio o nome á Catalunha (Cataulania, Goth-Alani). Os visigodos vencedores governavam-se pelo Codigo de Tolosa, collecção escripta das suas leis e costumes, compilada por ordem d'Eurico, 5.º rei dos visigodos, que reinou em 466-484, e os vencidos foram governados pelo Codigo Alaricano, extrahido das leis romanas, (*codex Theodosianus* publicado em 438 por Theodosio, *codex Gregorianus*, *codex Hermogenianus*, *Pauli sententiæ* e *Constitutiones imperiales* depois de Theodosio) e publicado por Alarico II, que reinou depois d'Eurico em 484-507. Este codigo é mais vulgarmente chamado Breviarium Aniani.

Desde este acto d'Alarico a legislação romana foi renovada e accomodada á monarchia dos godos, de cujo rei d'ahi em diante dimanava.

Foi depois da morte d'Alarico II, que trasido ainda creança para a Hespanha seu filho ligitimo Amalarico, Gesalicho, filho natural foi rei da Gallia. Desde este momento a monarchia dos visigodos deixou de ser gauleza para ser hespanhola, Amalarico reinou sob

juizo não veem quaes são os encargos que pesam sobre o immovel do tutor? Pois o registro provisorio não é patente e não representa o encargo? Como póde pois illudir-se o conselho de familia? E se a despeito dos encargos do registro provisorio ainda assim defere a tutella, é então por outro principio; é pela confiança pessoal, prescindindo da garantia real, o que póde tambem fazer segundo as disposições do projecto.

O argumento pois não podia fazer-se senão por uma confusão incrivel dos principios do projecto com a doutrina das hypothecas tacitas completamente banida d'este asssumpto; e quando se relata um projecto, e se *desconhecem tão fundamentalmente* as suas disposições e a verdadeira theoria em que elle assenta, fica-se pouco auctorisado para classificar de absurda a opinião alheia, em que ha de ser difficil encontrar erros tão evidentes, e lapsos tão indesculpaveis!»

Segue-se o digno membro da commissão Albuquerque e Amaral, que impugnou a proposta do sr. Gavicho sobre o registo do dominio; transcrevo parte do seu proprio discurso, e considerando-o parte integrante do parecer da commissão, voltarei de novo ao assumpto para mostrar, que não ha no juizo que fiz a menor exaggeração.

«S. ex.ª apresentou uma outra moção, querendo que desde já se considerassem como simples detentores os proprietarios que não registassem o *valor* da sua propriedade. S. ex.ª quer que desde já façamos um cadastro. O meu illustrado collega é bastante lido na estatistica dos paizes mais adiantados, reconhece que ainda em parte alguma o cadastro chegou ao grau de perfeição que era necessario, e se isso se não tem conseguido nos paizes mais cultos, nós, principalmente estando sugeitos a uma legislação tão incompleta como é a legislação hypothecaria, tanto no direito civil como no commercial, não podemos desde já fazer uma transicção tão rapida que vamos estabelecer um cadastro onde se relacione toda a propriedade. Estou certo de que passados alguns annos, depois d'estar em execução o projecto que discutimos agora, a propriedade ha de estar registada quasi na sua totalidade, porque não admittimos que se façam contractos de transmissão de propriedade sem o registo,

não admittimos que se adquiram direitos por meio da posse sem o registo, nem se intentam acções em juizo sem esta condição; a consequencia logica é—que passados alguns annos havemos de ter o registo da propriedade, não tão adiantado como o illustre deputado desejaria, mas n'um estado que já satisfará ás necessidades d'este serviço.»

Não é possivel mostrar com mais clareza a ideia, que fazia a tal respeito este distincto membro da commissão, que n'este ponto a representou; e é difficil commetter erro igual, andar tão distante da verdade, desconhecer tanto a doutrina, sobre que se legisla, como o fez a commissão.

Pelo systema da commissão a propriedade podia estar toda registrada, podia estar feito o tal cadastro, sem que esse estado satisfizesse as necessidades deste serviço, sem que tal registo *desse certeza da propriedade e de todos os direitos n'ella quanto a terceiros*, unico fim principal, attenda-se bem, *unico* fim principal em leis d'esta natureza. Pois que seria tal registo para o proprietario senão a formalidade ridicula, inutil e odiosa de que acima fallei? Que importa ao proprietario e ao capitalista, e a todas as relações e contractos particulares, que a propriedade esteja ou deixe d'estar inscripta d'essa fórma, sem que a inscripção seja o *titulo unico*, que a terceiros é licito oppor? De que serve o inconveniente, se negam a vantagem? Como acceitar o trabalho, se recusam o proveito?

E não temeu a commissão chamar systema allemão a essa creação d'uma imaginação desvairada, a uma invenção sua, a uma coisa que não é systema, mas só a contradicção e negação de todos os systemas racionaes e conhecidos; não temeu fazer injuria á sciencia, e fez aggravo á razão. Esse registo tão odioso, como inutil, que a commissão imaginava, similhante á descripção dos inventarios e a rol de lavadeira, essa formalidade sem significação juridica, esse trabalho sem garantia, essa vergonha que a camara dos dignos Pares evitou, honra lhe seja, á nação portugueza, não é, nunca foi, não póde vir a ser systema; nunca existiu em parte alguma; é preciso, que não illuda alguem, que por casualidade veja só essa parte da discussão na camara electiva; é indispensavel saber-se, que a duração d'esse novo invento foi ephemera, que o er-

ro foi transitorio, morreu logo; e que hoje felizmente a verdade está na nossa lei, ainda que já violentada e impedida posteriormente a sua immediata applicação; e ainda que, para se conseguir foi preciso uma surpresa, foi necessario a camara alta aproveitar-se da confusão ou falta d'ideias, que havia na commissão da camara electiva para lhe fazer adoptar, (inimitavel e nunca vista incoherencia!) o mesmo registo do dominio, que por tão poderosas razões tinha recusado ao sr. Gavicho, e que logo depois acceitou por não ser alteração de tal ordem, que repugnasse á intenção fundamental da reforma hypothecaria, confessando assim implicitamente a verdade;—que o systema inventado pela commissão, que a recusa primeiro decretada, *repugnavam* á intenção fundamental da reforma hypothecaria, verdade de primeira intuição para todos os que têem simples leitura e algum conhecimento d'estas materias.

E com effeito a invenção da commissão, o registro sem que ao dominio inscripto se dê em relação a terceiros ligitimos adquirentes o certo, seguro e infallivel effeito de garantir a obrigação, que esse terceiro adquira e inscreva, e de a garantir com exclusão e independentemente de tudo e de todos, que até á inscripção não constem do registo; o registo do dominio, quando tal se não garanta e sustente, é, digo-o outra vez ainda, uma formalidade ridicula, inutil e odiosa para as relações particulares.

O erro da commissão veio de não distinguir as raias, que separam, e é indispensavel que separem, o registo hypothecario do cadastro propriamente dito; ambos têem uma parte commum, teem porém fins diversos, e devem ter diversas condicções. A confusão d'ideias, a falta da indispensavel distincção n'este ponto, é causa fecunda d'erros e de prejuizos irreparaveis; d'ahi vem a imperfeição dos cadastros nos paizes mais adiantados, e d'ahi vem a impossibilidade de os fazer, em quanto a parte fiscal do estado se não separar completamente da inscripção e seus effeitos relativamente á certeza dos direitos particulares. Por certo que, se no registo hypothecario considerarmos só a discripção parcellar da propriedade, seus limites e confrontações, consideramos a parte cadastral, que o registo precisa de ter, e encontramos a parte commum ou similhan-

te; porém se attendermos ao fim e effeitos da sua creação havemos de reconhecer, como em outro logar fica dito, que o cadastro se creou e applicou principalmente para a distribuição do imposto e para regular as relações dos particulares com o estado em beneficio da administração publica, e que o conjuncto das disposições tendentes a esse fim se denomina cadastro propriamente dito; em quanto que o fim do registo hypothecario é dar certeza da propriedade, de todos os direitos n'ella, de todos os contractos e relações particulares, que n'ella hão de encontrar a sua realisação e cumprimento. Assim o effeito da inscripção em relação a terceiros, que no cadastro propriamente dito é inutil, inconveniente e impossivel, é a parte essencial, a primeira condicção, a base indispensavel do registro hypothecario, que se não obtem, e que é impossivel sustentar, logo que se lhe não retire completamente a intervenção directa do estado.

Mas a commissão da camara electiva outra vez abraçou a nuvem pela Deusa, e repetiu o triste espectaculo, que uma vez tinha dado, de traduzir e copiar textualmente as razões da commissão de Hespanha para as applicar, e adduzir como argumento, em favor do contrario, do extremo opposto, do inverso exactamente do que se tinha seguido em Hespanha, d'aquillo para que taes razões foram creadas, d'aquillo que ellas provam, e para que procedem e convencem! Póde isto acreditar-se? A razão levanta-se contra o testimunho dos sentidos, mas tem de ceder, porque a vista faz fé.

A commissão de Hespnaha estabeleceu o registo do dominio e todos os seus effeitos em relação a terceiros; para o obter e sustentar retirou ao estado toda a intervenção directa no registo, e deu pelo ter estabelecido as mesmas razões, que a nossa commissão foi copiar pelo ter regeitado! A nossa commissão regeitou o registo do dominio, cujos effeitos ignorava, e para provar a regeição traduziu as razões, que em Hespanha tinham fundamentado a adopção! D'este phenomeno, d'esta opposição entre a nossa commissão e a de Hespanha, que dos mesmos principios tiram consequencias exactamente oppostas, temos já repetida e triste prova, de que nos não resulta gloria.

Melhor convencerá um exemplo.

Admittido o registo do dominio, eu posso registrar como minha uma propriedade, que na verdade o não é, se tenho um titulo, com que possa obter o registro; depois posso onerar, hypothecar, e alienar essa propriedade, e o novo adquirente faz inscrever no registo sobre a propriedade o direito, que adquiriu, e que pode sugeitar a novos onus ou alienações, que successivamente se irão inscrevendo. Chega um momento em que, demandada a propriedade por seu ligitimo dono, ella lhe é mandada entregar; chegou a occasião de comprehender, avaliar, e julgar os dois systemas.

Pelo direito antigo, (e pelo novo de registo que a nossa commissão inventava,) o verdadeiro dono vinha receber a propriedade livre das hypothecas e dos onus, e independentemente das alienações inscriptas, porque quem alienou não podia alienar, quem obrigou não podia obrigar, não era dono, dispoz do que não era seu. Esta era, ninguem o ignora, a causa da incerteza e desconfiança, que desacreditou a propriedade, e determinou o affastamento dos capitaes, porque os credores com a propriedade, que fugia, perdiam o seu dinheiro; os adquirentes perdiam os direitos prediaes; que tinham adquirido. A nossa commissão renováva o offerecimento d'esta bella prespectiva, e era este, diz ella, o meio d'assegurar o credito, transformar as condicções da propriedade, firmar a boa fé das transacções, e pôr, pela certeza das garantias, o capital ao serviço da terra. E' preciso que ninguem se illuda, e se alguem estranhar em vista d'estas razões, que o meio de *transformar* as condicções da propriedade seja deixa-las ficar no estado antigo, note, que a nossa commissão não ligava ideia ás palavras, que empregava; que as não escolheu para exprimir convicção propria, mas foi *enganada* tradusi-las da lei de Hespanha, onde estavam para provar exactamente o contrario da applicação, que aqui lhes davam, porque a commissão de Hespanha declarou, que a primeira questão a resolver tinha sido decedir, se o projecto de lei devia limitar-se á reforma do systema hypothecario, que se observava, ou ser extensivo a assentar a propriedade territorial, todos os seus desmembramentos, e modificações em bases mais seguras, que as antigas; que resolveu estender a reforma a este ponto tambem, *porque não podia ser d'outra maneira*, visto que a condicção mais essencial de

todo o systema hypothecario, quaesquer que sejam as bases em que descanse, é a certeza, a segurança do direito de propriedade; pois se este se não registra, se as alterações que occorem no dominio dos bens immoveis se não transcrevem ou se não inscrevem, desapparecem todas as garantias, que pode ter o credor hypothecario, e o obra do legislador, que não estabeleça este principio, não pode subsistir, porque tem de cahir esmagada pelo peso do seu descredito. Não haja pois a menor illusão, a sentença da nossa commissão abi fica lavrada por aquelles mesmos, cujas razões ella foi buscar para seguir caminho opposto.

Pelo systema allemão, pelo systema da lei de Hespanha, pelo unico verdadeiro cujos principios hoje incontestados determinam as reformas hypothecarias, a inscripção no registo é o unico titulo, que pode oppor-se a terceiros, de forma que para se saber se aquelle que se diz senhor d'um direito predial ou hypothecario, o é na realidade, consulta-se o registro, que se torna a prova unica, sem a qual toda a pertenção é chimerica, toda a posse se limita a uma detenção sem valor nem significação juridica. Diz-se ao proprietario: tens a propriedade, que a sociedade tem obrigação de reconhecer e proteger, mas que tem o direito de regular; o direito, para que possa ser respeitado, é preciso que seja conhecido, e para ser conhecido é forçoso, que se manifeste por um signal sensivel; que se revele d'uma maneira, que impressione os sentidos; n'uma palavra que appareça no mundo material com um titulo d'existencia e de realidade: esse titulo, pelo qual a sociedade, que regula o teu direito, te reconhece, protege e garante a tua propriedade, é o registro; vai ahi manifestar o teu direito por um signal sensivel, revela a sua existencia, para que seja conhecida; só a troco d'essa formalidade extrinseca a sociedade concede a sua protecção; d'ahi depende, e desde ahi se conta a existencia do direito em relação a terceiros.

Estabelece-se um praso rasoavel para que todos registrem, e dá-se a todos o meio de o fazer, e findo esse praso, o problema está resolvido, a certeza está obtida; o adquirente, o prestamista, que se aproveitáram dos recursos, que a lei lhes faculta, não correm o menor risco, porque nenhum direito real, nenhum encargo, nenhum

facto de toda e qualquer natureza, que possa depreciar ou affectar o immovel, lhes pode ser opposto, se não constava do registo, quando elles se inscreveram, porque tudo o que não está inscripto se considera não existente para com terceiros, é direito inorte, que só pela inscripção se vivifica principiando d'ahi a sua existencia. O pertendente á face do registo vê o predio, de quem é, e quantos encargos tem a satisfazer, e contracta com a certeza de ser preferido a todos e a tudo segundo a ordem da sua inscripção. Se alguem deixou de inscrever o seu direito, e d'ahi lhe resultar prejuizo, impute-o a si e á sua omissão, e não á lei, que deixou de cumprir, e em que, se a cumprisse, encontrava segura garantia; pois mais justo é, que qualquer soffra as consequencias do proprio facto, embora o prejudique, quando tinha o meio de evitar o prejuizo, do que soffrer esse prejuizo um terceiro, que ignorava a existencia d'outros direitos, que não conhecia, nem tinha meio de conhecer. Aquelle que deixa d'inscrever o seu direito, e o conserva occulto sem se aproveitar da garantia, que a lei lhe offerece, pode concorrer para illudir um terceiro, que enganado pelo estado apparente do registo contracte sobre a propriedade, julgando-a livre; e neste caso mais justo é, que o prejuizo recaha sobre quem practicou a ommissão e podia evitar o damno, do que sobre quem acatou as disposições da lei, consultando o registo, e não podia evitar o prejuizo por não poder conhecer o direito, que o senhor delle occultava.

Em face um do outro os dois systemas, é facil avaliar e julgar o merecimento, prever as consequencias necessarias de cada um. Do primeiro vem a incerteza e a duvida, e o descredito antigo não cessa, continúa: do segundo vem a certeza, a garantia infallivel, e a facilidade de crear e desenvolver o credito predial, o maior beneficio social. Não é licito hesitar.

Advirta-se porem, que o effeito da inscripção no registo só se dá em relação a terceiros, e não entre os proprios contractantes, em relação aos quaes o mutuo consenso segundo as formalidades legaes, mas independentemente de inscripção, determina e regula a transmissão dos direitos. São estes os principios da philosophia do direito, que religiosamente devem ser observados, e só quando terceiros são prejudicados pela falta da formalidade exterior, que

occulta a transmissão, é que os principios soffrem excepção, como fica determinado.

N'este estado passou o projecto da camara electiva para a camara alta, e nós que o temos examinado nos erros maiores, mas não em todos, não deixaremos d'achar justa e bem merecida a censura, com que o digno Par Seabra o recebeu. «Não sou hospede nesta materia, ha muito que a estudo com toda a attenção; porem o projecto que se apresenta não é nenhum dos projectos, nenhuma das leis que eu conheço, mas sim uma mistura de todos que eu não quero caracterisar, mas que na discussão terei logar de o fazer.»

As palavras do digno Par eram justas, e a sua applicação bem merecida, pois na verdade rarissimas vezes se apresentará um projecto, depois de discutido *artigo por artigo* na commissão de legislação e approvado pela camara electiva, em estado tam lastimoso, sem ordem, ligação nem coherencia, sem razão de ser, contrariádo pelos proprios argumentos com que o fundamentávam, e revelando á primeira vista impossibilidade practica, porque a sua applicação por absurda era impossivel. Digo mais, nunca se apresentou projecto tão errado e contradictorio, e é difficil, que se apresente no futuro. O pensamento determina em pintura a unidade do quadro, nos livros a coherencia e ligação das doutrinas pela harmonia das ideias; o pensamento, essencial n'um livro, é indipensavel n'uma lei; constitue a intenção do legislador, a que a applicação practica tantas vezes tem de recorrer. O pensamento faltava completamente no projecto, ali não havia intenção do legislador, que era o primeiro a desconhecer a sua obra, a ignorar-lhe as consequencias necessarias; ali não havia mesmo pensamento possivel, porque o que era copiado era mal copiado; adoptavam-se para uma materia as disposições d'outra, dando a esta o nome d'aquella e vice versa; dizia adoptar-se um principio, e estabeleciam-se como lei consequencias oppostas, que de mais a mais eram defendidas com os argumentos, com que a sciencia as impugna; finalmente reuniam-se elementos heterogeneos, impossiveis de combinar, e tentava-se decretar a combinação por lei. O projecto era uma vergonha, não das que por falsas apparencias podem illudir e fascinar, mas uma vergonha triste, pobre, sem merecimento nem illusão; movia a compaixão, mas

não inspirava interesse. E eu não censuro o projecto, advirta-se bem, por copiar as leis estrangeiras, porque eu sei, que leis não se inventam, mas que se imitam, que se combinam, que se harmonisão aos costumes dos povos, e mesmo que se copiam, e devem copiar, quando lhes podem convir; a razão não manda deixar de dar a um povo uma boa lei, porque é ja d'outra nação, nem consente, que primeiro se prejudique ou estrague só para a dar differente; pelo contrario exige, que, quando não possa aperfeiçoar-se, se conserve intacto e pleno o que é bom e relativamente melhor. Longe pois de ser essa a causa, eu censuro o projecto pelo que *inventava* e pelo que não sabia copiar; pelo emprego de palavras, a que ligava ideia inversa da verdadeira, e cujo sentido era inintilligivel para quem appreciasse a significação segundo os principios da sciencia, e não segundo os erros da commissão; por proclamar a adopção da publicidade e especialidade por meio do registro, e declarar logo que não seguia o systema allemão, o que era querer *ser e não ser* ao mesmo tempo; por ver no systema allemão a organisação do cadastro e não ver o effeito necessario e unico do registro nas leis d'esta natureza; por dizer, que não queria o cadastro, e estabelecer logo os effeitos do registro extensivos ás pessoas do contracto, disposição inconveniente, prejudicial e subversiva, que só defendem os fanaticos do cadastro e d'um censo rigoroso, mas que é inconciliavel com os direitos e com as necessidades da propriedade, que por isso a lei de Hespanha com especial menção repelliu, e que felizmente o digno Par Seabra fez retirar do projecto, conseguindo-o todavia á custa d'exforços e depois do auxilio do sr. Fernandes Ferrão; por copiar disposições, que dimanando como consequencias necessarias dos principios, que a commissão dizia regeitar, nunca poderiam ser combinadas com as consequencias necessarias d'esses principios oppostos, que dizia estabelecer, pois o simples bom senso ensina, que a lei, que não admitta os effeitos da inscripção, não pode sem disparate copiar disposições das leis da Belgica e da Hespanha, cujo mechanismo se liga essencialmente a esse effeito; e da mesma maneira que, decretando a publicidade absoluta das hypothecas legaes, não pode copiar artigos do Codigo Napoleão, que a dispensa; seria pois necessario, que a commissão, creando o seu systema, creasse tambem uma serie de disposições

privativas, que delle fossem deducção natural, para poder apresentar um projecto, que, quando fosse errado, pelo menos fosse coherente e harmonico comsigo mesmo, tivesse unidade e revelasse um pensamento, em vez de ser uma mistura contradictoria e repugnante, impossivel de comprehender e executar.

Se a camara alta se limitasse a converter em lei o projecto, que a commissão de legislação apresentou e tinha já feito approvar na camara electiva; se fossem mandadas executar essas disposições, a sua execução seria um flagello, uma calamidade publica, a subversão das relações de sociedade e de familia pela confusão dos direitos de propriedade, que a lei abrangia em todas as suas relações; porem a camara alta alterou completammente o projecto; transformou, é o termo proprio, n'uma lei praticavel e exequivel, posto que imperfeita, o que só era inintelligivel, contrasenso e injustiça, e fez d'alguma utilidade a mesma lei, que indubitavelmente ia ser a ruina da propriedade. Deve-se á camara alta quanto a lei tem de bom, pois não só lhe tirou o mal que continha, mas tambem lhe inseriu o bem, que lhe faltava.

Os dignos Pares Antonio Luiz de Seabra e Francisco Antonio Fernandes da Silva Ferrão, jurisconsultos celebres e nesta materia competentissimos em razão do seu estudo especial, foram sem duvida os primeiros, a quem o paiz deve o duplicado beneficio de lhe ter evitado um mal certo e imminente, e ainda de transformar em utilidade relativa o que ia ser dammo infallivel.

Todo o louvor é pouco, toda a gratidão é pequena, porque o merito é mais, o beneficio maior; quem comprohende o alcance de uma reforma d'esta natureza e os seus effeitos immediatos, reconhece que os dois dignos pares salvaram o paiz, porque sustiveram a propriedade já inclinada sobre o abysmo, e que outros a *toda a pressa* queriam precipitar; porque resistiram á torrente, e não se curvaram ao enthusiasmo louco d'aquelles, que, vendo só o nome da lei e não lhe avaliando as disposições, a proclamavam como a mais importante das reformas, e attribuiam qualquer reflexão ou emenda a desejo d'embaraçar, a proposito de privar o paiz do primeiro melhoramento possivel; porque, quando em applauso geral todos celebravam a *salvação* do paiz, elles conheceram a ruina, e a evita-

ram; porque apesar da *pressa* e da falta de tempo e de discussão tiraram do projecto os absurdos, e introduziram os principios fundamentaes; porque finalmente,—quando os sabios commentadores da lei de Hespanha, admirando a sua lei, com orgulho e para gloria da sua nação não hesitaram logo no principio em classifica-la como modelo no seu genero, e quando aquelle que em Portugal emprehendia o mesmo trabalho, em vez d'orgulho sentia pesar e desanimação, em vez de gloria via vergonha, em vez de modelo encontrava os erros mais crassos e a doutrina mais reprovada; quando para maior contraste e maior dôr, comparando-as, via nas mesmas circumstancias adoptar disposições oppostas com fundamento nas mesmas razões; quando comprehendendo o amor da patria e o justo orgulho de reconhecer a gloria da sua nação e de lhe tributar louvor com consciencia de ser merecido e incontestavel, só podia sentir desanimação e descrença, e só restava invejar exemplos alheios que era facil ter imitado;—porque então appareceram jurisconsultos portuguezes, para os quaes a sciencia não era misterio; a materia não era desconhecida, a reforma não era milagre, que em rapida transformação produzisse a idade d'oiro, nem dogma a que cumprisse prestar fé sem se permittir discussão e exame; appareceram jurisconsultos, que conheceram, que debaixo do mesmo nome podiam ir e iam disposições, que, devendo proteger, esmagavam a propriedade, e, salvando o paiz, evitaram a vergonha nacional, e, se não poderam conseguir, que o commentador da lei portugueza tenha orgulho, ou possa indica-la como modelo, fizeram que já a não aponte como vergonha, e pelo contrario lhe reconheça utilidade relativa. Se Portugal não pode gloriar-se da sua reforma, póde com justa razão ufanar-se destes seus jurisconsultos, um dos quaes a Europa reconhece, e a sciencia aponta, como o primeiro organisador d'esta materia; se os exforços d'ambos não tiveram exito completo, já conseguiram muito, e são para o paiz uma garantia da possibilidade d'uma boa reforma, porque lhe dão a certeza de haver quem a comprehenda, e execute, e póde esperar-se, que com o tempo venha occasião de a fazer.

A camara alta transformou o projecto; evitou o absurdo de sugeitar a rateio os direitos prediaes, que são independentes e mu-

tuamente se excluem, quando fossem registrados no mesmo dia; approvou o principio da responsabilidade de todos os funccionarios; decretou o registo do dominio; emendou os effeitos do registo, tornando-o util e os seus effeitos convenientes e justos, quando, como vinham, só podiam produzir prejuizos, confusão, e desordem; tornou possivel o registro, creando o modo pratico de o levar a effeito, e substituindo-o a uma operação confusa e em pouco tempo inutil, que o projecto apresentava; e finalmente reformou a tabella dos emolumentos em harmonia com os principios estabelecidos, combinando as necessidades do registro com os interesses do publico e da justa retribuição do serviço. Qualquer d'estas emendas é de tal natureza e alcance, que basta para inverter o que estava feito, para transformar o projecto nos pontos, a que diziam respeito, como claramente se demonstra das considerações feitas, e brevemente se ha de notar nos logares respectivos. Por em quanto fique como certo, positivo e bem lembrado, que a lei entrou uma, e sahiu outra da camara dos dignos Pares. Não esqueçam todavia as palavras, que o digno Par Seabra proferiu na sessão de 10 de junho, quando apresentou as ultimas emendas. «Declaro que não posso acompanhar a camara nesta especie de fuga legislativa. Eu não sei fazer leis sem pensar e meditar muito. Até agora fiz o que pude, mas d'aqui por diante é-me impossivel acompanhar a commissão e a camara na sua marcha accelerada, na sua impaciencia de ser approvado este projecto. Assim não recahirá sobre mim nem a responsabilidade do que se approvar d'ora avante, nem se dirá, como já se tem dito, que se a lei não passar n'esta sessão será por culpa minha.»

Estas poucas palavras resumem com exactidão a historia da discussão e approvação do projecto na camara alta. Foi pois approvado e depois sanccionado e convertido em lei em 1 de julho de 1863.

Assim se creou a lei actual.

Era indispensavel e urgente fazer o regulamento para a execução da lei; escuso de dizer, porque do até aqui exposto salta aos olhos, que na commissão de legislação, a qual nós temos visto desconhecer os principios pela camara alta introduzidos na lei, não havia quem podesse incumbir-se d'esse trabalho. Ignoro, se uma tar-

dia consideração pelos talentos e competencia do digno Par Ferrão foi a causa unica, que moveu o governo a encarregal-o de redigir e confeccionar o regulamento; sei, que a necessidade obrigava, e *pelo menos* se reunia á tal consideração pelo talento, para melhor mover o nobre ministro; o digno Par acceitou a commissão, que menos de quatro mezes depois, diz o governo, já estava desempenhada.

E' certo, que por decreto de 15 d'outubro de 1863 foi nomeada uma commissão para rever e examinar o referido projecto de regulamento, e sobre elle dar o seu parecer com a maior brevidade possivel, por ser conveniente, diz o decreto, que objecto de tal importancia seja sufficientemente meditado, de modo que a execução da dita lei encontre o menor numero de difficuldades, que fôr possivel, aperfeiçoando-se quanto ser possa o regulamento d'ella, e accrescentando á auctoridade legal que deve ter, e á moral que lhe provem da reconhecida intelligencia de seu auctor, a que póde provir da sua revisão por outros homens igualmente illustrados e zelosos do bem publico.

A commissão não attendeu a recommendação, que expressamente lhe foi feita, para empregar a maior brevidade possivel, pelo contrario empregou uma demora incrivel, que rasão nenhuma desculpa, ainda que o nobre ministro da justiça no seu relatorio, (Vide f. 12 do Appendice) use da sua auctoridade para declarar, que a demora é *mais que muito justificada*. O regulamento, que levou menos de quatro mezes a fazer, levou mais de nove a examinar, e só em quatro d'agosto de 1864 foi assignado o decreto, que o approvou! Ha quem pense á vista d'esta morosidade, e da que se observa ainda, que a lei não chegará a ter execução.

O relatorio diz tambem, que as respectivas actas attestam a assiduidade das suas sessões, e o modo reflectido porque foram discutidas as materias, que se confeem no regulamento, ate chegar a um accordo sobre cada uma d'ellas. Não ha a menor razão de duvidar, porque o tempo foi demais para reflexão, chegou mesmo para meditação e esquecimento.

Não vi o projecto do digno Par, não vi as actas da commissão, não tenho conhecimento proprio das alterações e da discussão. Creio

que n'um paiz, onde se julgasse conveniente que o publico conheça uma materia nova, sobre que versa uma lei importante, para que esta possa ter facil e verdadeira execução, já tudo isto estaria publicado; entre nós ha cuidados mais importantes: verdade é, que já se disse, que as actas iam ser publicadas; ainda que o sejam, o que duvido, já não é sem tempo: presumo porém que o dito se não realisa, e ficará em promessa. Todavia era um trabalho util, que podia e devia fazer-se quanto antes, e que todos procurariam com anciedade; por emquanto não póde da confecção, discussão e organisação do regulamento fazer-se appreciação exacta, porque faltam os dados officiaes; quando apparecerem, se apparecerem, prometto occupar-me d'elles; por emquanto o regulamento em projecto, em exame e revisão, em discussão e organisação, e finalmente em adopção, é, officialmente considerado, tudo o mesmo regulamento, que está approvado e publicado, e cujo merecimento relativo ninguem póde contestar nem deixar de reconhecer.

Porém se faltam dados officiaes para a analyse critica, e o regulamento officialmente é sempre o mesmo, sobejam em compensação as informações particulares, talvez exaggeradas ou menos exactas, mas todavia concordes e uniformes, e que um acto official veio ainda confirmar. Dar-lhes aqui publicidade é meu dever e minha vontade; se a publicação official das actas vier contradizer este meu conhecimento extra-official, serei o primeiro a modificar, alterar ou substituir o que digo, e que antes d'isso plenamente mantenho.

Diz-se, e os precedentes auctorisam o dito, que a commissão de legislação da camara electiva ou quem a representava, não tendo ainda comprehendido os effeitos do registro e as consequencias do registro do dominio, não estava preparada para o regulamento: diz-se, que o digno Par Ferrão apresentara um projecto de regulamento, todo em harmonia com aquelles principios, tendente á sua mais facil e melhor applicação pratica, e abundante de disposições adequadas e minuciosas: diz-se, que a commissão ficara estupefacta, tremera diante do alcance da reforma, *entendera* que o regulamento ia em opposição aos principios da lei, levantara um clamor contra o regulamento, e, na persuasão de que o auctor tinha abusado, se nomeara a commissão de exame e revisão.

Diz-se mais, que a commissão reconhecera, que não havia abuso, e sómente consequencias naturaes e necessarias do systema primeiro proclamado, e dos seus principios fundamentaes depois introduzidos e adoptados; que foi possivel a convicção n'este ponto, mas impossivel fazer perder o medo da reforma áquelles, que a tinham feito, e agora tremiam d'ella; que principiáram a alterar o regulamento; que tentaram inutilisa-lo, fazendo para isso todos os esforços e diligencias, conseguindo tirar muita disposição necessaria e util, e escapando o resto só por uma transacção ácerca d'uma lei celebre, de que vou já occupar-me.

Isto diz-se, e, se não é verdade, o desmentido é facil, venha elle, e todos os que presam a dignidade nacional, ardentemente o desejam: é um só, mas é facil e pleno, são as actas da commissão, cuja publicação é indispensavel, se o governo e a commissão não entendem, que o paiz nem merece a consideração de lhe darem a conhecer o que lhe fazem.

Um acto official confirma quanto fica dito; é a carta de lei de 30 de junho de 1864, essa vergonha portugueza, esse absurdo contra o qual a razão se levanta indignada, essa triste e ultima próva da victoria das trevas contra a luz, da ignorancia contra a sciencia! Os effeitos do registro do dominio começam unicamente cinco annos depois do estabelecimento definitivo das conservatorias!!

Diante d'esta incomprehensivel e inclassificavel disposição cahiu toda a utilidade da lei, perdeu-se todo o trabalho da camara alta, cessou a possibilidade de obter certeza, desappareceu a reforma, e continúa o estado antigo!

Isto não se commenta, lamenta-se o abatimento da nação, e treme-se, porque quem com taes legisladores não ha de receiar o futuro?!

De lei hypothecaria temos pois o nome unicamente, quanto aos beneficios d'estas reformas; quanto aos inconvenientes e ao trabalho, á confusão, á desordem, á incerteza dos direitos prediaes estamos mais ricos, do que qualquer outra nação, talvez ainda mais do que estavamos com a legislação antiga. Assim o decretou a commissão de legislação, que, depois de tantas próvas, teve logar de dar mais uma de coherencia e harmonia das suas ideias, porque, tendo re-

geitado uma proposta de prorogação por cinco annos no praso para o registo dos onus reaes por entender, que a prorogação *adiaria* por mais alguns annos a execução da reforma hypothecaria, não duvidou promulgar o adiamento do registro de propriedade, e desconhecer os proprios argumentos, que antes tinha empregado.

Porém como se ha de applicar na pratica este registo e não registo? Como reconhecer-lhes e segurar-lhes os effeitos oppostos?

Quem póde comprehender esta mistura de sim e não, de ser e não ser ao mesmo tempo? Como póde haver certeza, e segurar aos terceiros ligitimos adquirentes a acquisição de hypothecas ou direitos prediaes, cujos effeitos a lei reconhece desde a inscripção, em opposição a um dominio não inscripto, ou inscripto indevidamente, quando o ligitimo senhor use da reivindicação? Quem póde explicar isto, e combinar as consequencias de dois principios contrarios ambos sanccionados na mesma lei?

Já o disse: a razão levanta-se contra, porque isto repugna á razão. Não póde explicar-se, porque é impossivel entender-se. Explique-o a commissão.

A lei não está feita, tem de ser feita pela jurisprudencia, que a ha de interpretar e applicar. E' esta uma verdade profunda, que todos vamos sentir e experimentar. Vae praticar-se uma lei nova, que se não entende, que versa sobre uma materia geralmente desconhecida, e assenta sobre principios diversos dos até agora seguidos: tem de ser estudada; o conhecimento dos principios especiaes da jurisprudencia sobre a materia é indispensavel, e ai d'aquelle que sem assim se prevenir consultar a lei na sua origem, nas discussões e nos discursos dos seus auctores; abunda ahi o erro; os principios falsos estão a cada passo misturados com os verdadeiros; é facil beber perigoso veneno, e só póde evital-o aquelle, que, devidamente preparado com o estudo da materia, estiver apto para distinguir a verdade, e para oppor ao erro a refutação.

Póde alguem pensar, que em relação á commissão de legislação da camara electiva a minha critica se excede, passa a censura, é demasiado vehemente. Será assim, mas não o penso eu. O meu fim é a verdade; o meu dever como escriptor fazel-a conhecer a todos do modo mais claro, para que todos a vejam tal como eu jul-

guei encontra-la; para isso trabalhei com cuidado e insistencia, sem tractar d'agradar, e com certeza de desagradar; possa eu conseguir o meu fim, aconteça o que acontecer. Eu vi os erros mais prejudiciaes, o veneno mais pernicioso na origem da lei, nas opiniões dos seus defensores, e vi quanto custou vencer uns para transigir com outros: sei que as discussões hão dê ser argumentos na pratica para a interpretação da lei, e podem merecer consideração a quem não souber a sua origem, e que a mesma discussão se empregou em outra parte para impugnar o mesmo, que aqui com ella defendiam; que se empregou entre nós por engano; e que próva o contrario das opiniões, em cuja próva foi adduzida: temi o contagio, e que o vicio da origem, transplantado para a applicação pratica, viesse corromper a reforma, opprimir o povo, perder a propriedade, que, já o disse, involvida em todas as suas relações, tanto póde ser salva como ficar esmagada por uma reforma d'esta natureza. E' preciso não esquecer, a lei só é lei no nome, e póde ainda ser boa, se todos os que têem de applicar, esclarecidos pelos verdadeiros principios da jurisprudencia, tomarem a peito a sua execução; (*a*) por isso eu ousei emprehender obra superior ás minhas forças, demonstrar os erros e suas consequencias funestas e inevitaveis, indicar a luz que a sciencia e já exemplos d'outras nações accenderam, e hoje brilha para felicidade de seus povos. Patria, propriedade, e sciencia, eis o triplice interesse que me moveu pela pequena parte, que represento. Devia pois, e quiz, fallar claro.

A censura é á doutrina, não aos membros da commissão; podem ser sapientissimos, aqui erraram; combato o erro, respeito os ho-

---

(*a*) A' jurisprudencia patria, da qual dependem a lei e a reforma futura, entendi eu prestar um valioso serviço, tornando conhecida e vulgar entre nós uma obra excellente sobre a materia: é a exposição de motivos da lei hespanhola, largo e luminoso parecer da respectiva commissão, que em breve compendio encerra os melhores principios conhecidos, e que na applicação da lei devem adoptar-se e preferir-se, sempre que ser possa.

N'este intuito, para que todos facilmente e por modico preço possam possuir uma indicação segura dos principios verdadeiros, resolvi traduzir esse tractado, cujo merecimento é superior a todo o elogio. A sua publicação seguirá quasi immediatamente a esta obra.

mens. O attaque, além de logico, precisa de ser forte, energico, violento, porque o erro está alto e muito elevado, tem auctoridade e prestigio, e é preciso fazer-lhe perder pela clareza do raciocinio a força, que lhe resulta da posição de quem o commetteu.

O primeiro critico da jurisprudencia moderna já em 1846 escrevia. «Deixemos de julgar mais que sufficientes e quasi perfeitas obras, que muitas vezes a propria natureza das coisas impediu de serem exactas; deixemos de confundir o merito dos auctores (que só deve appreciar-se *relativamente* ás circunstancias em que escreveram) com o merito intrinseco das suas obras (que deve appreciar-se absolutamente); conservando sempre religiosamente ás pessoas a reputação, a gloria que justamente adquiriram, não demos todavia ás doutrinas um valor, que ellas não teem, que não podem ter; mostremo-nos bastante fortes, bastante homens para alternativamente fazer e soffrer uma critica seria e independente.»

Este direito d'exame e de discussão, escrevia elle, depois, privada do qual a intelligencia humana se reduziria a machina de producção, era, deve dizer-se, estranhamente comprehendido e executado. Esquecendo que a verdade é uma e absoluta, que o erro pois deve ser combatido sem attenção a pessoas, sem preoccupação dos titulos e qualidades d'aquelle que o commetteu, e que se, em todo o caso, póde fazer-se alguma differença, a refutação mais energica deve dirigir-se precisamente á posição mais elevada, porque o erro ahi é mais poderoso e mais contagioso do que em outra parte, observa-se geralmente, que longe de sacrificar os nomes proprios ao interesse da verdade, sacrificavam de bom grado a verdade ao interesse dos nomes proprios; e uma proposição que, partindo d'um nome obscuro, seria logo declarada absurdo, passava respeitada e quasi triumphante ao abrigo d'uma grande reputação.

A critica é para substituir o raciocinio á auctoridade das tradicções; para só reinar a razão; para, seja quem fôr o Pythagoras, acabar o *ipse dixit*. Erram homens sabios e de reconhecido merecimento; apontar e criticar-lhes os erros não é reputal-os ignorantes, nem deixar de respeitar a sua sciencia e o seu merito; é cumprir um dever, é fazer uma coisa que mais tarde outros fariam, é concorrer para o bem publico, para um beneficio social. O legisla-

dor, o escriptor, e todos aquelles que se occupam dos negocios e questões publicas, cujo fim é a maior utilidade, cuja base é a verdade, devem ter plena abnegação de si mesmos, e força sufficiente para desejar e estimar a critica, quando destrua o erro, e produsa a verdade. As primeiras condições da critica são claresa e independencia, e não é a vehemencia das phrases, mas só a justeza da sua applicação, que decide o merecimento de qualquer obra. Abro exemplo para mim proprio, receio commetter erros, mas longe de temer a critica, desejo-a, e venha livre e á vontade, não temo as suas palavras, quando só pelas ideias tem de regular-se o seu valor. Os que não sabem, disse A. Herculano, abstrahir do amor proprio, para só pôrem a mira no progresso da sciencia, mentem se dizem que a amam. Amam-se a si; mas amam-se como insensatos.

E' uma verdade profunda.

Pode vir uma injuria. Mas quem em materias de sciencia se lembra de temer injurias?

Se a critica que injuria, é infundada, a injuria fica logo reparada, e o seu auctor punido. Se é fundada e nos poupa um erro, quem ama a verdade, não vê a injuria. Esta nunca prejudica o auctor da obra, reverte sempre contra quem a emprega.

Se, não injuriando, em phrase energica e vehemente poem á vista a incapacidade do escriptor, este perde, mas ganha a verdade e o publico. Não ha que lamentar, estudasse e aprendesse antes d'escrever. E' a melhor critica, porque é a mais clara e a mais proveitosa.

Plena liberdade pois; o melhor raciocinio vale mais; na sciencia sempre afinal vence só a rasão.

Fica sabido, porque critiquei a commissão com vehemencia; a critica está em campo, e o campo aberto á discussão; a sciencia determina a victoria, e esta é certa para a razão. Eu só desejo a verdade, a practica e applicação dos verdadeiros principios; quero uma reforma verdadeira, de que venham ao paiz os beneficios, de que gosam as outras nações pelas reformas d'esta natureza. Se para o conseguir, é preciso o sacrificio do meu nome, e elle tem de ser esmagado pela critica, eu não hesito, elle vai voluntariamente ao sacrificio, e se, depois de diligenciar defende-lo, o perder, não la-

mento a perda, se a commissão convencer o paiz de que tem a reforma, que deve ter e de que precisa.

Em breves palavras direi o meu juizo sobre os resultados da lei. Mesmo quando, passados os cinco annos, o registo do dominio tenha os seus effeitos, nunca a lei dará os resultados, que devia dar e que seus auctores tanto apregoáram, porque não pode dar verdadeira certeza, e sem esta não ha estabelecimento possivel do credito predial, como elle deve ser. E não pode dar certeza, porque não são sugeitos ao registo elementos juridicos, que o deviam ser, e não se reformou a legislação antiga nos pontos indispensaveis, como em outro logar fica notado. Antes d'expirar o praso dos cinco annos, a lei vai ser causa de confusão e desordem, e produzir maior incerteza ainda do que as leis antigas, se a sciencia dos que a executam não supprir a deficiencia dos que a promulgáram.

Tem porem uma utilidade relativa, utilidade que, segundo espero, será de grande valor; é como semente lançada á terra, não para fecundar e dar fructo, mas para predispor a nova sementeira e preparar o terreno para boa producção. A practica, fazendo apparecer as disposições boas ao lado das más, levará a convicção ao animo de todos, ha de produzir odio ao mal e desejo do bem, e, mostrando a verdade, fará pedir, exigir, e em pouco tempo conseguir uma reforma verdadeira. Todos vão tomar conhecimento d'esta materia, e ao mesmo tempo que recebem o erro, vão familiarisar-se com a verdade, que afinal hão de obter.

Não vejo maior alcance nesta tão celebrada reforma.

Quiz fazer uma obra util, e tenho a consciencia de o ter tentado. Empreguei toda a diligencia e exforços, fiz quanto pude. Outros farão melhor.

Obras d'esta natureza, lei, tratado ou critica, não se exaltam, nem se abatem á vontade de cada um: teem de ser julgadas segundo o seu valor real; a sua ultima sentença é o seu merecimento. Ninguem espere favor, ninguem tema injustiça. O tempo, como dizem os sabios commentadores da lei de Hespanha, essa testemunha fiel, e ao mesmo tempo juiz severo, ha de julgar imparcialmente a lei e toda a doutrina.

Esperemos a sentença.

No commentario, que segue, juntamente com a explicação da materia e referencias á Introducção, vão indicados os artigos dos Codigos e leis estrangeiras, e tambem os outros da lei, regulamento e leis posteriores, com que as diversas disposições devem ser concordádas e comparádas.

Nas questões juridicas, que a practica tem de crear, não pode materia entre nós inteiramente nova ter o desenvolvimento, que eu desejava, e depois espero dar-lhe. Por em quanto o fim é tornar a materia conhecida; o meu cuidado principal foi a clareza da exposição, e sempre que para a obter me pareceu conveniente sacrificar phrase ou estylo, não hesitei, fiz o sacrificio, pois o que eu desejo principalmente é ser entendido, mesmo pelos que menos conhecem a materia.

LEI HYPOTHECARIA

Dom Luiz por graça de Deus, rei de Portugal e dos Algarves, etc. Fazemos saber a todos os nossos subditos que as côrtes geraes decretaram e nós queremos a lei seguinte·

TITULO I

Das conservatorias do registo hypothecario, nomeação e qualidades dos respectivos conservadores e seus ajudantes

Artigo 1.º

E' estabelecido em todo o reino e ilhas adjacentes um registro de hypothecas, direitos e encargos prediaes em conformidade com as disposições da presente lei.

§ unico. Os funccionarios encarregados do registro denominar-se-hão conservadores.

Artigo 2.º

Os administradores de concelho serão interinamente encarregados do registro hypothecario.

§ unico. Dois annos depois da execução da presente lei, nas localidades em que o rendimento das conservatorias fôr superior a 400$000 reis de emolumentos, poderá o governo ir creando successivamente logares de conservadores privativos.

Artigo 3.º

Haverá um conservador privativo em cada um dos districtos criminaes em que se dividem as comarcas judiciaes de Lisboa e Porto.

COMMENTARIO

Concordam (as concordancias devem entender-se sempre em tratar da mesma materia, e não em identidade de disposições), os seguintes artigos dos codigos estrangeiros: 2146 de França; 397 da Prussia; 1224 da Hollanda; 2040 das Duas Sicilias; 2202 e 2235 da Sardenha; 3349 da Luisiana; e o Artigo 1.º da lei hypothecaria de Hespanha; 84 da lei da Grecia; 2 e 289 da do cantão de Genebra; 71 de Friburgo; 158 de Wurtemberg e 86 da Baviera.

Segundo a lei de 9 de Outubro de 1841 as leis obrigam em Lisboa e seu termo tres dias depois da publicação na gazeta official do governo; no resto do continente quinze dias depois da mesma publicação; e nas ilhas adjacentes oito dias depois da chegada da partecipação official. Esta lei constitue excepção, pois, suspensa primeiro a sua execução ate á publicação do regulamento, foi por este adiada ate que um decreto especial mandasse installar definitivamente o registro, cujos effeitos uteis ou prejudiciaes só começam desde a installação das conservatorias. (Reg. Artigos 1 e 5, e lei de 30 de julho de 1864, Appendice in fine).

Desde o dia fixado para a installação das conservatorias cessam os registos antigos de hypothecas, e dentro em tres dias se procederá a transferencia de todos os livros e papeis na forma do Artigo 2, tendo precedido as formalidades designadas nos Artigos 3 e 4 do Regulamento.

Fóra de Lisboa e Porto o registo é confiado interinamente aos administradores de concelho. A critica d'esta disposição fica feita na Introducção a paginas 90.

A camara alta para modificar esta disposição tão inconveniente introduziu na lei o § unico do Artigo 2.º, que todavia pode dizer-se inutil desde que a lei de 30 de julho de 1864 concedeu o pra-

so de cinco annos para o registro do dominio, tirando aos conservadores a verdadeira causa d'emolumentos.

Fica pois estabelecida uma conservatoria em cada concelho, e segundo a actual divisão do nosso paiz pode dizer-se, que era ésta a melhor base a adoptar, por ser a que mais se desvia da centralisação, inadmissivel em instituições d'esta natureza, que, destinadas a ser a prova de tantos e tão importantes direitos, devem estabelecer-se perto dos proprietarios e das propriedades, facilitando a inscripção o mais possivel.

Os artigos 11 e 12 do Regulamento creáram em Lisbôa uma commissão para propor ao governo providencias de melhoramento e reforma, e dar parecer sobre os negocios, em que se mandar consultar.

Artigo 4.º

Cada uma das conservatorias a que se refere o artigo antecedente comprehenderá as freguezias que constituem cada um dos mencionados districtos criminaes pela fórma seguinte:

A primeira conservatoria de Lisboa será composta de todas as freguezias que constituem o primeiro districto criminal, tanto na cidade como no termo. O mesmo pelo que respeita á segunda e terceira conservatorias em relação ao segundo e terceiro districtos.

No Porto o districto da primeira conservatoria corresponderá ao primeiro districto criminal, e o da segunda corresponderá ao segundo districto, compondo-se das respectivas freguezias, assim na cidade como no termo.

COMMENTARIO

Os districtos criminaes comprehendem freguezias, e concelhos. Cada um destes formará uma conservatoria de segunda ordem? E' este um ponto, em que a lei deixa logar a duvidas, cuja decisão pertence ao governo, e para elle a deixamos, devendo notar-se, que para a transferencia dos livros antigos, quando os bairros e concelhos comprehenderem freguezias, que, em razão da divisão dos districtos criminaes, pertençam

a conservatorias differentes, devem os livros ser remettidos áquella que comprehender maior numero de freguezias urbanas. (Reg. Artigo 2. § 2.)

Desta forma, segundo o decreto de 24 d'outubro de 1855, o primeiro districto do Porto comprehende na cidade as freguezias do Bomfim, Santo Ildefonso, Sé, Victoria, e no termo Campanhã, Paranhos, e os concelhos de Gondomar, Maia, e Vallongo: o segundo comprehende na cidade Cedofeita, Miragaia, S. Nicolau, e no termo Foz, Lordello, Massarellos,e os concelhos de Bouças e de Villa Nova de Gaya.

Em Lisboá o primeiro districto comprehende na cidade, Santo André, S. Bartholomeu de Enxabregas, Santa Cruz do Castello, Santa Engracia, Santo Estevão, S. Thiago e S. Martinho, S. Miguel de Alfama, S. Salvador e S. Thomé, S. Vicente, S. João da Praça, Sé, Magdalena, Anjos, Coração de Jesus, S. Jorge, S. José, Pena, Soccorro, e fóra da cidade Sacavem, Loures, e o concelho dos Olivaes.

O segundo comprehende na cidade, Conceição, S. Christovão, S. Julião, Santa Justa, S. Lourenço, Martyres, S. Nicolau, Sacramento, Encarnação, S. Mamede, Mercês, S. Sebastião da Pedreira, e fóra da cidade Bucellas, S. João da Talha, Charneca, Vialonga, Bemfica, Ameixoeira, Appellação, Campo Grande, Camarate, Fanhões, Friellas,Lousa, Lumiar, Odivellas, Povoa de Santo Adrião, Tojal, Tojalinho, Unhos.

O terceiro comprehende na cidade Santa Catharina, Santa Isabel, Santos o Velho, Lapa, S. Paulo, e fóra da cidade, Carnide, Ajuda, Belem, S. Pedro em Alcantara, e o concelho d'Oeiras.

Esta divisão é a que se deduz do decreto citado harmonisado com a lei hypothecaria.

Se os concelhos constituem em separado conservatorias de segunda ordem, o que, como disse, depende do governo, é facil a divisão.

Artigo 5.º

Serão consideradas conservrtorias de primeira ordem aquellas

cujo serviço fôr desempenhado por um conservador privativo.

§ unico. Todas as outras serão consideradas conservatorias de segunda ordem.

Artigo 6.º

Em cada uma das conservatorias de Lisboa e do Porto haverá, além de um conservador privativo, um ajudante do mesmo, e os empregados subalternos que forem necessarios para o seu expediente, comtanto que não excedam o numero de dois.

Artigo 7.º

Os logares de conservador privativo, e os de seus respectivos ajudantes, serão providos, pelo ministerio da justiça, em bachareis formados em direito, por meio de concurso na forma e termos que serão designados em um decreto especial.

Artigo 8.º

Os conservadores privativos, seus ajudantes e amanuenses vencerão os ordenados constantes da tabella n.º 1.

Artigo 9.º

Nas conservatorias de segunda ordem serão os administradores de concelho, no desempenho das funcções a ellas inherentes, auxiliados pelos seus escrivães e mais empregados subalternos que forem necessarios.

COMMENTARIO

Só ha conservadores privativos nas conservatorias dos districtos criminaes de Lisboa e Porto, e depois naquellas localidades, em que vierem a ser creadas as conservatorias privativas. (Reg. Artigo 6.º) Em todas as outras o serviço é confiado aos administrado-

res de concelho, auxiliados pelos seus escrivães (Reg. Art. 6.º § unico.)

O decreto de 31 de dezembro de 1863 (Appendice a folhas 3) estabeleceu a forma e termos dos concursos. Adoptou um systema mixto dos concursos pessoaes e documentaes, sendo escriptas as provas do concurso pessoal, e aproveitando da apresentação de documentos todos os elementos, com que ella pode auxiliar a apreciação do merecimento relativo dos concorrentes. Tambem não manda abrir concursos para os logares á proporção que vagam, para evitar interinidades, ficando o concurso depois de feito permanente, e d'este modo tornando-se mais lata a area da escolha do governo sem prejuizo da segurança de apreciação, que do concurso pode e deve resultar. (Relatorio no Diario de Lisboa de 8 de janeiro de 1864.)

Os ordenados estabelecidos pela tabella são 700:000 réis para os conservadores privativos, 450:000 réis para os ajudantes, e 250:000 para os amanuenses. Não ha proporção entre estes ordenados, e 700:000 rs. em Lisboa e Porto, dos quaes ha ainda a deduzir decima, onus da fiança, e o aluguel d'uma casa propria para o estabelecimento das conservatorias, devem ficar reduzidos de tal forma, que o funccionario difficilmente encontrará meios de subsistencia n'um emprego importantissimo, por sua natureza incompativel com o exercicio de qualquer outro, e menos encontrará a independencia, retribuição justa e necessaria de bem desempenhar as importantissimas funcções, que se lhe confião.

E' d'esperar, que, quando uma vez se conheça a importancia d'estas funcções, e a conveniencia de prevenir males da maior gravidade, a lei que tem d'exigir uma dupla garantia d'instrucção theorica e practica, que só pode dar o exercicio anterior de funcções publicas, onde a capacidade e credito do individuo podessem ser avaliadas, conceda ao funccionario uma remuneração, que o não force a distrahir-se para a advocacia, e a considerar o emprego habilitação para a carreira da magistratura, mas que pelo contrario o convide a permanecer no seu emprego. Uma lei d'esta natureza não prescinde d'um pessoal habilitado, permanente e independente, pois a sua utilidade depende d'aquelles, a cuja acção se confia a sua execu-

ção, e se por ignorancia ou proposito na practica a invertem, a lei é o maior flagello, que pode cahir sobre uma nação, o que só não vê, quem desconhece inteiramente o alcance destas reformas. Os emolumentos sem ordenado são a unica retribuição actualmente possivel e proporcionalmente justa. Se ha razão para abolir os emolumentos, é preciso que sejam abolidos todos e d'uma vez, mas para o que não pode haver razão possivel é para que se paguem, e sejam uma receita do governo em vez de retribuição de quem trabalha, quando são o estimulo do trabalho, e a theoria encontra a practica a demonstrar em todos os ramos de serviço, onde se trabalha ex officio ou por ordenado, pouca actividade e muitas vezes o desmazelo, e sempre cuidado e zelo, quando os emolumentos retribuem o serviço feito. Contra factos não ha argumentos, é a resposta contra certas theorias.

Os amanuenses das conservatorias de primeira ordem são pagos pelo estado, não excedendo o numero de dois. Nas de segunda o administrador póde nomear ou deixar de nomear, como quizer e precisar, porque a lei dá-lhe faculdade, não lhe impoem obrigação; fica pois a nomeação a seu arbitrio, e quando com o auxilio do escrivão possa fazer o serviço e dispensar empregados, a lei não o obriga a despesas inuteis.

Artigo 10.º

Os empregados subalternos das diversas conservatorias, de qualquer ordem que sejam, serão sempre da privativa escolha e nomeação do respectivo conservador, e considerados como propostos d'elle a todos os respeitos.

§ unico. Os conservadores de segunda ordem respondem pelos seus escrivães como pelos outros empregados subalternos.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 301 e 309 de Hespanha, e 72 de Friburgo.

Todos os empregados subalternos das conservatorias são consi-

derádos prepostos dos conservadores o de sua livre escolha e nomeação. (Reg. artigo 8.º). Os amanuenses empregados por cinco annos nas conservatorias de segunda ordem, preferem para amanuenses das repartições superiores do estado e para os officios de tabelliães de notas, e os ajudantes dos conservadores só podem suspendel-os, quando fizerem as vezes de conservadores, durante as vacaturas do logar, e até declaração dos novos conservadores. (Reg. artigos 9 e 10).

A disposição d'este artigo aproxima-se do systema seguido na Inglaterra, que é fazer recahir toda a responsabilidade sobre o chefe da repartição, deixando-lhe a livre escolha e nomeação dos seus empregados; é fóra de duvida que a responsabilidade assim concentrada n'um individuo garante melhor serviço e mais facilmente pode tornar-se effectiva, porem uma circumstancia é inseparavel da outra, e para que o chefe responda pelos áctos dos subalternos como pelos seus proprios, é indispensavel, que tenha a escolha e nomeação. E' isto o que se faz, e deve fazer; e foi o que fez ainda a lei de Hespanha no artigo 309 deixando ao registrador a escolha do seu substituto, que propoem e sugeita á aprovação posterior do regente da audiencia.

Parece mau fado, que a nossa lei não adopte um bom principio sem lhe negar logo as consequencias, e, o que mais é, sem sanccionar logo o principio opposto para na practica, alem de confusão, crear contradicção! Quiz concentrar a responsabilidade no conservador, mas reservou a nomeação dos ajudantes, por cujos actos o conservador não pode responder, e desta forma temos, que, durante os impedimentos do conservador privativo, quando o ajudante exérce as suas attribuições com jurisdicção sobre os subalternos, o conservador privativo não tem a menor responsabilidade pela sua conservatoria, e o principio adoptado fica letra morta.

Mas a par d'isto, e quando em fazer depender de proposta dos conservadores os logares d'ajudantes, que de novo se cearam, não havia o menor inconveniente, apparece nova duvida, ou antes nova incoherencia e injustiça flagrante. E não pode haver duvida, embora o § unico do artigo 8 do Regulamento pareça duvidar, porque o § unico do art. 10 da lei é terminante em fazer respon-

der os conservadores de segunda ordem pelos seus escrivães como pelos outros empregados subalternos, e não pode pois deixar de o ser em lhes dar o mesmo arbitrio d'escolha e nomeação, que exercem sobre os empregados subalternos, pois obrigar um homem a responder por outro, que não escolhe, em que não confia, que é obrigado a acceitar e não pode excluir, é tão absurdo e injusto, que quando a lei parecesse estabelecel-o, nunca a jurisprudencia poderia admittil-o e menos practical-o.

Mas apparece a incoherencia de sugeitar empregados já creados e encartados nos seus logares a uma disposição, de que se exceptuaram empregos similhantes creados de novo; e além d'isso a injustiça de sugeitar agora os escrivães antigos a pleno arbitrio dos conservadores, fazendo-os perder logares para que estavam habilitados, com que contavam, e para que uma lei expressa, e ainda não derogada especialmente, os manda nomear pelo governador civil sobre proposta triplice do administrador do concelho, fazendo depender a sua demissão d'alvará do governador civil previamente auctorisado pelo governo.

Isto próva mais uma vez a impossibilidade de reunir nos administradores as funcções do registo, que devem constituir um ramo separado, responsavel e independente.

Não é boa a redacção do artigo, que só manda considerar os empregados subalternos como prepostos a todos os respeitos, devendo dizer expressamente, que o conservador responderá por todos os factos que o subalterno nomeado pratique na gerencia do seu cargo em contravenção da lei, dos quaes resultem prejuizos de terceiro, pois não póde ser outra a interpretação á vista dos principios e das disposições das leis estrangeiras, que fazem responder o chefe pelos actos do preposto como pelos seus, deixando-lhe reversão contra este, e não reconhecendo como responsavel pelas faltas do registro se não o registrador, para que nunca a responsabilidade se possa illudir com o pretexto de serem as faltas commettidas pelos subalternos. Todavia está longe de ser esta a responsabilidade ordinaria dos preponentes pelos prepostos, segundo os principios geraes de direito; antes é certo que o preponente só responde peló que o proposto practica dentro dos termos do mandato, sendo da

unica responsabilidade do segundo quanto excede esses termos. São estes os principios de direito commercial, e assim como é differente o caso da lei, deviam ser diversas as palavras.

A lei não estabelece expressamente a acção de reversão do conservador contra os subalternos, mas está estabelecida pelos principios de direito.

CAPITULO I

Das fianças dos conservadores

Artigo 11.º

Os conservadores privativos e seus ajudantes, antes de entrarem no exercicio de suas atribuições, prestarão uma fiança idonea cujo valor será designado no decreto regulamentar da presente lei.

Artigo 12.º

A fiança de que tracta o artigo antecedente poderá ser substituida por deposito em dinheiro, ou titulos de divida fundada, como será declarado no decreto regulamentar, e bem assim pela hypotheca de bens do proprio conservador, de valor correspondente ao da fiança.

Artigo 13.º

Os conservadores de segunda ordem são tambem obrigados a prestar alguma das cauções estabelecidas nos artigos 11.º e 12.º

§ unico. Não podendo porém prestar nenhuma d'ellas, serão obrigados a entrar com a quarta parte dos emolumentos que lhes pertençam na caixa do deposito geral ou em algum banco auctorisado pelo governo, até que preencham a somma marcada nos regulamentos.

Artigo 14.º

A fiança de que tracta o artigo 11.º póde comprehender um ou dois fiadores, responsabilisando-se cada um d'elles por uma parte do valor em que for arbitrada a fiança.

§ unico. O fiador ou fiadores são obrigados a hypothecar bens correspondentes ao valor da fiança que tomarem sobre si, nos termos e pela fórma que será declarada no decreto regulamentar.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 304—307 de Hespanha, 93 de Vaud, e 3358 do Codigo da Luisiana.

Tanto na camara electiva, como na camara alta, soffreu alguma impugnação esta materia com o fundamento de que exigir fiança a pessoa, que não tem bens proprios, é obrigal-a a recorrer a um terceiro, que não prestará esse serviço sem uma compensação, ou a desistir do logar, o que é offensivo da carta, que não admitte outra preferencia para os empregos publicos mais que a do merito e virtude; que além d'isso se a fiança é elevada, mais se limita o numero dos que podem prestal-a, e se é medica, é insufficiente para garantir a responsabilidade.

A fiança é conveniente, porque uma grande parte dos prejuisos causados pelos conservadores são susceptiveis de indemnisação pecuniaria, e é indispensavel que a obtenham facilmente e com preferencia a quaesquer outras obrigações do funccionario, sem que os prejudicados estejam expostos ás vicissitudes da fortuna dos conservadores, nem ás demoras, despezas e incommodos d'uma execução, e á incerteza d'um concurso de credores. A fiança não póde ser tanta, que chegue para todo o prejuizo possivel, mas é bastante para os mais frequentes, e sempre que a fiança seja absorvida ou diminuida por uma condemnação, o conservador tem de a renovar ou completar para poder continuar no exercicio de suas funcções, e d'esta fórma existir sempre uma garantia de indemnisação.

A quantia vem fixada no artigo 14 do Regulamento tanto para os conservadores, como para os ajudantes, e nenhum póde entrar

no exercicio das suas funcções sem a ter prestado. Exceptuam-se os conservadores de segunda ordem, que provarem a impossibilidade de prestar caução dentro do praso de quarenta dias, aos quaes se permitte o deposito da quarta parte dos emolumentos. (Reg. artigos 13, 14, 27, 28, 29, e 228. n.º 4.) O praso póde ser prorogado.

A fiança depois de constituida póde em todo o tempo subrogar-se por qualquer das outras, que a lei permitte, e a subrogação é permittida tanto aos funccionarios, como aos seus fiadores. (Reg. artigos 24, 25, e 26.)

A fiança constitue-se por escriptura publica, na forma do Regulamento artigos 15 a 23.

Só passado um anno, depois de se ter annunciado na folha official do governo que cessaram as funcções do conservador, é que se póde cancellar a hypotheca, remover a caução, extinguir a fiança, ou levantar o deposito, quer seja da quantia da fiança quer da quarta parte dos emolumentos, precedendo sempre justificação de não ter sido instaurada acção, que tenha por objecto responsabilidade por actos relativos ao serviço da conservatoria. (Reg. art. 30 e 31.)

O fim d'esta disposição é dar aos prejudicados tempo sufficiente para reclamar a indemnisação. O artigo 306 de Hespanha estabelece o praso de tres annos para a devolução da fiança.

CAPITULO II

Da responsabilidade dos conservadores e seus ajudantes

Artigo 15.º

Os conservadores privativos serão responsaveis pela indemnisação dos prejuizos que causarem no exercicio de suas attribuições, ou seja á fazenda nacional ou aos particulares, e isto até onde chegar o valor da fiança ou do deposito que tiverem feito.

Artigo 16.º

Quando o valor da fiança ou do deposito não fôr sufficiente para satisfazer a importancia dos prejuizos que os conservadores tenham sido condemnados a satisfazer, serão responsaveis os seus bens, livres ao tempo da condemnação, pelo pagamento dos referidos prejuizos.

Artigo 17.º

Os conservadores, que forem ao mesmo tempo administradores de concelho, serão tambem responsaveis pelos prejuizos que causarem no exercicio de suas attribuições como conservadores; tudo na conformidade do artigo antecedente.

Artigo 18.º

A mesma responsabilidade a que ficam sujeitos os conservadores de que tracta o artigo antecedente terão os ajudantes dos conservadores privativos pelos prejuizos que causarem quando exercerem as attribuições d'elles, ou mesmo no exercicio das suas proprias, se forem como taes condemnados a indemnisar a fazenda nacional ou os particulares.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 313 a 333 de Hespanha, 2197 do Codigo de França, 1266 da Hollanda, 3357 da Luisiana, 2098 das Duas Sicilias, 2321 da Sardenha, 98 da lei da Grecia, 303 de Genebra, 105 de Vaud, 223 e 224 de Wurtemberg,

A responsabilidade civil dos funccionarios encarregados do registro está consignada em quasi todas as legislações estrangeiras, e em todos os paizes onde o registro não está, como no Wurtemberg, a cargo de tribunaes collectivos, os funccionarios respondem civil e criminalmente pelos prejuisos, que causarem no desempenho das suas funcções. Para tornar mais effectiva esta responsabilidade as

leis decretam ainda, além da indemnisação dos prejuizos, a multa, a suspensão e a demissão, segundo as diversas circumstancias.

Esta materia é de maxima importancia, e todavia a nossa lei passa tanto por alto, que o Regulamento não falla nella.

A lei de Hespanha dedicou vinte e um artigos para este fim, porque velou pelos interesses dos particulares que concorrem ao registro, e ao mesmo tempo quiz proteger o empregado, livrando-o de ser incommodado sem motivo, considerando-se faltas suas as que realmente o não são; e por isso especialisou e determinou d'um modo claro, preciso e indubitavel as faltas que podem motivar essa responsabilidade. São cinco casos, cuja enumeração me parece de incontestavel utilidade. Primeiro, por não assentar no Diario, não inscrever ou não annotar preventivamente (*equivale a não registrar definitiva ou provisoriamente*) no termo marcado na lei os titulos, que se apresentem ao registro; segundo, por erros ou inexactidões commettidos nas inscripções, cancellações, annotações preventivas ou notas marginaes; terceiro, por cancellar sem fundado motivo alguma inscripção ou annotação, ou por omittir o assento d'alguma nota marginal no termo correspondente: quarto, por cancellar alguma inscripção, annotação preventiva ou nota marginal, sem titulo e os requisitos que a lei exige; quinto, por erro ou omissão nos certificados de inscripção, ou liberação de bens immoveis e direitos reaes, ou por não expedir esses certificados dentro do praso marcado na lei.

Nenhum d'estes erros, inexactidões ou omissões é imputavel ao registrador, quando tem a sua origem em algum defeito do titulo inscripto, não sendo d'aquelles que pela expressa disposição da lei dão logar a recusar, ou suspender a inscripção, annotação ou cancellação; pois n'esse caso a responsabilidade deve ser dos que intervieram no titulo, e só do funccionario, se deixou de cumprir as disposições da lei por inscrever, cancellar ou annotar um titulo, que a mesma lei lhe impunha a obrigação de regeitar por conter algum dos defeitos n'ella declarados.

Mas se os erros commettidos não tiverem origem no titulo inscripto, n'esse caso ainda que sejam succeptiveis de ser rectificados, (Reg. art. 71) a rectificação não exime o funccionario da respon

sabilidade pelos prejuizos causados antes d'ella. Finalmente a lei de Hespanha manda responder o registrador com a sua fiança e os seus bens pelas indemnisações e multas, a que possam dar logar os actos do seu substituto, quando funccione: determina, que aquelle que por erro, malicia ou negligencia do conservador perder um direito real, a acção para o exigir, ou a hypotheca d'uma obrigação, possa desde logo obriga-lo pela importancia do que perdeu, e, á sua escolha, exigir outra hypotheca igual á perdida, ou o deposito immediato da quantia por aquella garantido, sendo solidariamente responsavel com o registrador aquelle que por causa do erro, malicia ou negligencia ficou livre da obrigação inscripta; limitando-se todavia a responsabilidade d'este á indemnisação do prejuizo causado.

A nossa lei devia adoptar estas disposições em vez de deixar a materia em branco ao cuidado da jurisprudencia. Não é porém por fazer o que deve que ella se recommenda.

O Regulamento nos artigos 211 a 215 occupa-se dos deveres, faltas, irregularidades, crimes e penas com relação aos conservadores e mais funccionarios encarregados do registo predial, determinando os casos de suspensão e demissão; porém, como a lei, guarda silencio quanto aos casos de responsabilidade civil.

Os artigos 15 e 16 da lei encerram boa doutrina ainda que em pessima redacção; muito melhor é em menos palavras diz a lei de Hespanha, que os registradores responderão civilmente, em primeiro logar com as suas fianças e depois com os seus outros bens por todos os damnos e prejuizos que causarem. Não é porém só de redacção a differença entre as duas leis. A de Hespanha estabeleceu a boa doutrina, e cuidou dos meios de a realisar practicamente, mandando que, quando a fiança não pareça bastante para a indemnisação, o juiz decrete a requerimento do auctor uma annotação preventiva sobre os bens do registrador. A nossa lei estabelece a mesma doutrina, e pelo contrario decretou ao mesmo tempo a impossibilidade de a pôr em practica, *inventando* o expediente de não admittir prohibições d'alienar para evitar que lhes chamassem hypothecas judiciaes.

Já aqui se observa uma vantagem da *importante* alteração, que

o paiz deve á commissão de legislação da camara electiva, e tambem póde admirar-se o *pensamento*, que presidiu á confecção desta lei.

Nas palavras, *livres ao tempo da condemnação*, a lei parece estabelecer, e com effeito estabelece uma hypotheca judicial propriamente dita n'esses bens para o cumprimento da condemnação, e aqui temos a commissão, que tanto clamou contra as hypothecas judiciaes, principiando por querer estabelecer uma; a tentativa porém é tão inutil como as palavras da lei, porque se o conservador hypothecar ou alienar os seus bens, sem que essa obrigação conste do registro, e não póde constar porque a sabia commissão negou-lhe a inscripção, os bens passam ao terceiro adquirente livres e desonerados, e o conservador pode defraudar e burlar os prejudicados, que não podem obter indemnisação, graças ao edificante systema, que a f. 77 fica exposto e criticado.

E' indispensavel que haja, e possa registrar-se provisoriamente uma prohibição d'alienar para estes casos. Este engano da commissão não póde ser lei d'um paiz civilisado; é preciso prompto remedio.

Se muitos requererem indemnisação e a fiança não chegar para todos, deve ratear-se proporcionalmente ficando-lhes direito para haverem a differença pelos outros bens do registrador. Desde o momento da primeira condemnação a fiança deixa d'estar integra, e o funccionario sem a completar não pode continuar no exercicio das suas funcções. A reparação do damno e a indemnisação dos prejuizos teem preferencia sobre o pagamento das multas. Tal é ainda a doutrina da lei de Hespanha tão conforme com os principios de direito.

Os conservadores de segunda ordem teem a mesma responsabilidade, e alem d'isso respondem da mesma maneira com a sua fiança e com os seus bens pelos actos dos seus escrivães, como pelos seus proprios, salva a reversão contra elles.

Os conservadores de primeira ordem nunca respondem pelos seus ajudantes; respondem estes com a sua fiança e com os seus bens pelos prejuizos, que causarem, tanto exercendo as funcções de conservadores, como as suas proprias. Disposição inconventissima, e

contraria ao systema de concentração da responsabilidade, indispensavel em cargos d'esta natureza. Tambem convinha, que a lei estabelecesse uma prescripção brevissima para as acções de indemnisação contra os conservadores, que, depois de intentadas, estivessem sem andamento. Deve evitar-se incerteza ou duvida sôbre os bens d'estes funccionarios, pois é prejuizo para elles e para o interesse público. Na Hespanha a acção circumducta por noventa dias prescreve, e entende-se que o auctor renunciou o seu direito, se nesse praso deixa de o promover.

Finalmente esta materia tão importante, na qual a lei é omissa, tem d'aplicar-se aos casos occurrentes segundo os principios geraes de direito, e as disposições das leis estrangeiras. A regra geral é, que a responsabilidade deve regular-se em proporção com o prejuizo, que o particular soffreu com o facto ou omissão, de que ella resulta, e conforme esse facto ou omissão pode ser imputavel ao conservador.

CAPITULO III

Disposições relativas á suspensão e demissão dos conservadores e seus ajudantes e outras inherentes ao cargo

Artigo 19.º

Tanto os conservadores das cidades de Lisboa e Porto como aquelles que reunirem funcções administrativas, e bem assim os respectivos ajudantes, pódem ser suspensos ou demittidos pelo governo, quando commetterem faltas que possam dar motivo a esse procedimento, e que serão determinadas no respectivo regulamento.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 273, 308, 322 e 326 de Hespanha, 2202 de França, 2103 das Duas Sicilias, 428 da Prussia, 2327 da Sardenha, 100 da Grecia.

Alem da responsabilidade civil, e independentemente d'ella, a lei precisa de estabelecer penas disciplinares para as infracções das suas disposições ou regulamentos, de que não resulte prejuizo a terceiro, nem causa para acção criminal. A lei de Hespanha, alem da suspensão, concede aos Regentes a faculdade de condemnar os registradores em multa de 20 a 200 duros sem forma de juizo.

As faltas, que, segundo a nossa lei podem motivar suspensão e demissão, são mencionadas nos artigos 212 e 213 do Regulamento. Estas penas todavia não eximem os conservadores da responsabilidade civil ou criminal (Reg. art. 214).

Cumpre notar, que no caso de demissão, não havendo substituto designado na lei, o conservador não pode abandonar o logar antes da installação do seu successor, e em caso contrario responde por perdas e damnos. O novo despachado deve fazer proceder a inventario com assistencia do ministerio publico (Reg. art. 7).

Quanto á demissão dos conservadores effectivos o regulamento deixa uma deploravel latitude ao governo, e este defeito é capital. A exposição de motivos da lei de Hespanha diz; se a condicção dos registradores fosse tão eventual e incerta como a da maior parte dos empregados administrativos, logares de tanta responsabilidade, garantias e obrigações não appeteceriam áquelles, que mais convem, que os occupem. A lei devia decretar a inamovibilidade destes funccionarios, dizem os sabios commentadores d'aquella lei, como de todos da ordem judicial, entre os quaes sem duvida alguma devem incluir-se os registradores, attendendo a sua missão social, a importancia do seu cargo, a responsabilidade que sobre elles pesa, as diversas e complicadas questões de direito que tem de resolver continuamente, e finalmente as auctoridades e Ministerio de que dependem. Devia evitar-se todo o logar a suspeitas, todo o receio de que as paixões politicas possam influir na collocação, suspensão, transferencia ou remoção de empregados, aos quaes se vai confiar o sagrado e inapreciavel deposito da tranquilidade, honra e interesses das familias. Devia determinar-se clara e precisamente, que só as faltas relativas á sua conducta moral, bons costumes, capacidade mental e rectidão, e nunca as suas opiniões politicas, o uso que façam dos direitos politicos que a lei fundamental do Estado lhes conce-

de, quando não ultrapassem os limites que a constituição marca, e com seu exemplo ou instigação promovam conflictos que possam alterar a ordem das coisas existente, podessem ser motivo determinante de transferencia ou demissão. Em fim devia fechar-se hermeticamente a porta ás arbitrariedades e injustiças, que no provimento de cargos publicos, ha a lamentar com tanta frequencia. Assim ganhariam não só o prestigio e importancia d'estes funccionarios, mas tambem a execução e bom exito da reforma transcendental feita pela lei hypothecaria.

Estas observações e argumentos teem infelizmente mais applicação á nossa lei e ao nosso paiz, do que á Hespanha, onde a natureza d'estes logares pelo menos foi comprehendida.

Artigo 20

Se os conservadores que houverem de ser suspensos ou demittidos forem ao mesmo tempo administradores de concelho, a suspensão ou demissão das funcções administrativas comprehende a suspensão ou demissão das funcções inherentes á conservatoria, e a suspensão ou demissão d'estas, pelo ministerio da justiça, comprehende tambem as administrativas.

COMMENTARIO

Este artigo está abaixo de toda a critica pela inconveniencia da disposição, pois só de proposito para contrariar os argumentos do commentario ao artigo antecedente se póde reunir as funcções do registro a outras de pura confiança politica, fazendo-as depender umas das outras. Porém desde que a lei resolveu ensaiar o absurdo, a existencia d'este artigo justifica-se pela necessidade, pois se, demittido o administrador, o individuo ficasse conservador, quando se nomeasse administrador ficariam dois empregados em vez d'um, no qual a lei manda reunir as duas qualidades. *Aliud ex alio malum.*

Não podem tambem abandonar as suas funcções antes de legalmente substituidos na fórma do commentario antecedente. (Reg. artigo 7.)

Artigo 21.º

Quando por qualquer motivo cessarem as funcções do conservador, nem fica por esse facto extincta a obrigação do fiador ou fiadores, nem se fará logo a entrega do deposito, se o houver. Uma ou outra coisa terá só logar depois de ter decorrido um anno, a contar do dia em que se annunciar na folha official do governo que cessaram as funcções do conservador.

No caso porém de se haver deduzido alguma reclamação contra elle, só depois de ser a mesma decidida e julgada se haverá por extincta a fiança ou se fará a entrega do deposito.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 306 e 307 de Hespanha.

Para que chegue ao conhecimento de todos aquelles que tiverem alguma acção contra o conservador, annuncia-se na folha official do governo, que cessaram as suas funcções, e só depois de passado um anno, e feita a competente justificação, se póde cancellar a hypotheca, levantar o deposito, remover o encargo da caução ou extinguir a fiança, tanto em relação aos conservadores de primeira como de segunda ordem. (Reg. art. 30 e 31.)

Este annuncio tem logar, quando o conservador é demittido, e não quando é só transferido d'uma para outra conservatoria.

Artigo 22

Os conservadores tanto nas certidões que passarem, como nas declarações escriptas que assignarem, relativas a objectos de sua competencia, serão considerados como os officiaes que segundo a lei têem fé publica em juizo.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 281 a 296 de Hespanha, 2196 e 2198 de França, 1265 da Hollanda, 2320 da Sardenha, 92 e 95 da Grecia, 63 de Wurtemberg.

Esta materia tem uma importancia immensa, e é para sentir, que a lei a tractasse tanto de leve, quando d'ella depende um dos principios fundamentaes, a publicidade do registo, cuja organisação a lei despresou.

Todavia uma das questões mais importantes e debatidas, é a da extenção da publicidade dos registros; ha dois systemas dominantes, o francez ou de publicidade absoluta, que permitte a todos consultar os registros e tirar as notas e certidões, que julgarem convenientes; e o allemão ou de publicidade restricta, adoptado na lei de Hespanha, que limita a faculdade d'examinar os livros e pedir certidões áquelles, que, na opinião do conservador, tiverem um interesse conhecido em averiguar o estado do immovel ou direito real, de que se tracte.

Quem sabe que as reformas hypothecarias constam da adopção e organisação de dois principios, publicidade e especialidade, julga a nossa refórma á primeira vista pelo desprezo, em que teve esta materia, e júlga-a bem.

A lei de Hespanha mereceu a censura dos seus commentadores por adoptar o systema restricto, e com razão. O conservador não póde exercer tal arbitrio; interesse em conhecer o estado do predio teem todos aquelles que sobre elle quizerem contractar, ou contrahir com o proprietario relações que possam affectar os seus interesses, e o conservador não póde conhecer a intenção dos particulares, nem estes devem ser obrigados a revela-la. O registo deve ser publico para todos que o queiram consultar, suppondo que ninguem sem interesse legal e attendivel e só por nescia curiosidade irá indagar o estado da fortuna alheia.

Entre nós na falta de disposição expressa devem adoptar-se os bons principios e o melhor systema, passando-se certidões a quem as requerer.

A lei concede expressamente fé publica aos conservadores para

as certidões e declarações escriptas relativas a objectos da sua competencia, para que possam fazer próva em juizo. E admittindo o principio de que os terceiros só podem ser prejudicados pelos direitos inscriptos, e não pelos que o não estejam, ainda que na realidade existam e tenham força d'obrigar as partes contractantes, é tanta a importancia das certidões e certificados do registro, que sem elles não póde, em prejuizo de terceiro, fazer-se próva de estarem livres ou onerados quaesquer bens immoveis ou direitos reaes n'elles impostos.

Depois de conceder fé publica ás certidões dos conservadores, a nossa lei commette uma falta indesculpavel, deixando de declarar terminantemente, que, quando as certidões ou certificados dos conservadores não fôrem conformes com os assentos dos livros de registro, valerá o que d'estes constar, salva a acção do prejudicado para exigir a indemnisação correspondente do conservador, que commetteu a falta. Esta doutrina é expressa nos artigos 284 de Hespanha, 2197 § 2.º de França, e 2098 § 2.º das Duas Sicilias; 2321, § 3.º da Sardenha, nem d'outra maneira podia ser sem injustiça e absurdo.

Só teem fé as certidões passadas dos livros prescriptos pelo Regulamento (artigo 173).

Já se vê, que esta materia é importantissima, e os conservadores devem ter especial cuidado com as disposições do regulamento, de cuja falta ou ommissão lhes resulta responsabilidade, tendo especial cuidado principalmente em observar, se ha inscripção, averbamento ou cancellação posterior, que por qualquer módo altere o que tem de certificar (artigo 175); se sobre o mesmo predio existe hypotheca cuja inscripção não esteja cancellada, e nas certidões, d'inscripções hypothecarias, se estão averbados pagamentos parciaes (artigo 186 e 187) para o declarar nas certidões. Deve tambem tomar nota no Diario da apresentação dos requerimentos, não demorar as certidões mais de tres dias, e averbar a entrega no Diario assignada pelo requerente.

Não deve entregar os certificados aos requerentes sem levar ao indice real o predio descripto, se fôr primeira a descripção, e ao indice pessoal a pessoa que activa ou passivamente fôr mencionada na inscripção (artigo 184).

Todas as disposições do regulamento sobre esta materia devem sempre estar presentes na memoria dos conservadores. (Reg. artigos 172 e 178.)

Artigo 23.º

Aos conservadores pertence a guarda e conservação, em boa ordem e recato, de todos os livros e demais documentos pertencentes á sua respectiva conservatoria.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 222 e seguintes de Hespanha, 2201 de França, 2102 das Duas Sicilias, 3353 da Luisiana, 2325 da Sardenha, 87 § 1.º da Grecia.

A importancia futura d'estes livros é immensa; serão elles o tombo geral de toda a propriedade immovel, e a origem de todos os titulos, porque todo aquelle que queira fazer constar a sua propriedade e os seus direitos reaes d'uma maneira efficaz, tem de os fazer inscrever no registro para que sejam conhecidos, respeitados e protegidos.

Aos conservadores pertence a sua guarda, e conservação, e tanto os privativos, como os seus ajudantes, administradores de concelho e seus substitutos, devem, quando estiverem em exercicio, todos os dias guardar debaixo de chave em logar seguro o diario, os indices pessoal e real, e os documentos apresentados ao registro, que no mesmo dia não podessem ser inscriptos ou averbados. (Reg. artigo 58.)

Os livros são os mencionados nos artigos 32 a 58 do regulamento, e o seu modelo encontra-se no mappa, no fim do Appendice.

Os conservadores ou seus ajudantes devem mostrar ás partes, que n'isso tiverem interesse, os livros do registro. (Reg. artigo 189.)

A disposição d'este artigo apesar das palavras, *que n'isso tiverem interesse,* não torna os conservadores arbitros absolutos para

decidir, quem tem ou não tem interesse, e por isso devem mostrar os livros a todos aquelles, que tiverem requerido certidões, pois todos teem interesse em examinar se a certidão ou certificado está conforme o livro original.

Não deve esquecer, que os livros nunca sahem da conservatoria por nenhum motivo ou pretexto, a não ser por força maior; (Reg. artigo 187) e que faltar a esta disposição póde ser causa de demissão. (Reg. artigo 213 § 1.º n.º 4.)

Artigo 24.º

Os ajudantes dos conservadores privativos fazem as vezes destes durante os seus impedimentos temporarios, e os auxiliam em tudo o que pertencer ao serviço da conservatoria.

§ unico. Os mencionados ajudantes terão fé publica em juizo em relação a todos os actos que praticarem como substitutos do conservador.

Artigo 25.º

Nos concelhos onde o conservador reunir attribuições administrativas será substituido durante os seus impedimentos temporarios pela mesma pessoa que deva substitui-lo quanto ás demais funcções que lhe compete exercer.

Artigo 26.º

Os conservadores do registro hypothecario, tanto os privativos como todos os outros são subordinados ao conselheiro procurador geral da corôa, e immediatamente aos procuradores regios das respectivas relações. Por via d'estes magistrados receberão as ordens do governo relativas ao exercicio de suas funcções.

COMMENTARIO

Dispensam estes artigos explicação, que se deduz dos antece-

dentes. E' inutil repetir os inconvenientes, que resultam da simultanea dependencia, em que se collocam os conservadores de segunda ordem. Estes serão responsaveis pelos actos dos seus substitutos?

Deviam ser, a lei devia decreta-lo expressamente.

Artigo 27.º

Os conservadores privativos e seus ajudantes, que nos termos da legislação em vigor ao tempo da sua nomeação, tiverem as habilitações necessarias para serem nomeados delegados do procurador regio, serão considerados como candidatos legaes a magistratura judicial.

§ unico. Os conservadores e seus ajudantes poderão ser transferidos, por conveniencia do serviço, de umas para outras conservatorias, nos termos em que o pódem ser os delegados do procurador regio.

Artigo 28.º

Quando a transferencia de que tracta o artigo antecedente fôr de algum conservador privativo, será livremente decretada pelo ministerio da justiça. Se porém o conservador transferido fôr ao mesmo tempo administrador do concelho, a transferencia será decretada pelos ministerios do reino e da justiça.

Artigo 29.º

Em todo o caso, em que se der transferencia de algum conservador privativo, o governo determinará o que convier com relação á fiança ou deposito, a fim de que haja augmento ou diminuição, conforme a importancia da nova conservatoria para que fôr mudado o conservador.

COMMENTARIO

A doutrina d'estes artigos é clara. Os inconvenientes da amovibilidade ficam expostos no commentario ao artigo 19.

Deve notar-se, que verificando-se a vacatura da conservatoria por transferencia, ou despacho judiciario, e não havendo substituto designado na lei, o conservador não póde desamparar as suas funcções antes da installação do seu successor, e responde em caso contrario por perdas e damnos. (Reg. art. 7.)

A disposição do artigo 29 é inutil. Sem duvida a fiança deve corresponder á importancia das conservatorias, que depende do maior numero d'inscripções, da maior riqueza do districto, e de muitas outras circunstancias, segundo as quaes a caução deve ser maior ou menor; porém a disposição util na Hespanha d'onde a transcreveram, porque a quantia da fiança varia d'umas para outras conservatorias, de nada serve entre nós, porque como o regulamento determina a mesma fiança para todas as conservatorias de primeira ordem, o governo não tem que determinar, está determinado por sua natureza.

Artigo 30.º

O conservador que de novo entrar no exercicio de alguma conservatoria, ou seja por transferencia ou por novo despacho, não é obrigado a conservar os empregados subalternos que alli existirem, podendo escolher e nomear outros de novo, pelos quaes responderá como prepostos seus, nos termos do artigo 10.º

§ unico. O mesmo se observará pelo que respeita aos empregados subalternos das conservatorias, onde o conservador é ao mesmo tempo administrador do concelho.

COMMENTARIO

Este artigo póde dizer-se uma inutilidade, pois o que dispoem está comprehendido no artigo 10.º, a cujo commentario nos referimos. (Reg. artigos 8 e 9.)

CAPITULO IV

Dos emolumentos que se hão-de pagar nas conservatorias

Artigo 31.º

Pelo registro predial que se fizer nos termos da presente lei, e pelos demais actos da competencia das conservatorias, se hão de pagar, os emolumentos constantes da tabella n.º 2, os quaes serão satisfeitos sempre pela pessoa que exigir o competente diploma ou acto que o conservador deva praticar, salvo o seu direito para haver do interessado a quantia que por elle pagou.

COMMENTARIO

Cancordam os artigos 334 a 346 de Hespanha, 76 e 97 da Grecia, 288 de Genebra, 2155 de França, 2049 das Duas Sicilias, 1237 da Hollanda, 2257 da Sardenha, 104 de Friburgo.

A lei, segundo o seu costume, passa por alto e não desce a minuciosidades; o regulamento segue o mesmo systema com pequena differença. (Reg. 216, 217, 222, 229, 230, 231 e 232.)

Temos pois aqui a notar em primeiro logar que a tabella apesar de ser coisa simples e facil de fazer, está mal feita; devia designar todos os actos, porque se vencem emolumentos, e a lei devia determinar expressamente, que todos os outros actos ou diligencias não vencem nenhuns. Devia dizer, se o conservador póde, ou não póde, demorar ou recusar o registro por falta de pagamento dos emolumentos, e finalmente determinar a forma simples de os cobrar aquelle que os pagasse por outro, e declarar a quem compete a obrigação. De tudo se occupou a lei de Hespanha, segundo a qual deve pagar aquelle a cujo favor se inscreve ou annota immediatamente o direito; estabelece o mandado executivo para a exacção dos emolumentos sem que nunca pela falta de pagamento possa demorar-se ou recusar-se a inscripção; diz que os assentos nos indices e quaesquer livros auxiliares não vencem emolumentos; que

o papel sellado é por conta dos interessados; que o registrador conte os emolumentos, declarando o artigo da tabella, que os estabelece; que os actos practicados por ordem judicial entrem em regra de custas; que, quando o juiz recusar a duvida que o registrador opponha, o interessado não paga os assentos a que a mesma duvida tenha dado logar; que não ha emolumentos pelas rectificações; que os emolumentos variem segundo o valor da propriedade ou direito; que os registradores se sujeitem strictamente na redacção dos assentos, notas e certidões ás instrucções e modelos do regulamento, sobre o que nas visitas se exerce cuidadosa inspecção.

Ao mesmo tempo a tabella tira logar a todas as duvidas e abusos, a que a nossa dá larga occasião.

Neste ponto temos muito a lamentar. E' provavel, que em breve um flagello de Portarias augmente ainda a confusão d'um ponto, que tão facil era ter simplificado. A conta dos emolumentos é sempre feita pelo conservador. (Reg. artigo 227, 229 a 232).

Artigo 32.º

Os emolumentos de que trata o artigo antecedente serão escripturados e arrecadados pela fórma que será indicada no decreto regulamentar.

§ 1.º Os emolumentos percebidos nas conservatorias de segunda ordem, deduzidas as despezas de expediente e as que houver a fazer com os empregados subalternos, serão divididos entre os administradores de concelho e seus escrivães, conforme o regulamento.

§ 2.º Nas conservatorias de primeira ordem os emolumentos entrarão para o cofre do estado, com escripturação especial.

§ 3.º Fica o governo auctorisado a rever as tabellas, dando conta ás côrtes do uso que fizer d'esta auctorisação.

COMMENTARIO

A escripturação e arrecadação nas conservatorias de primeira ordem é segundo o modelo R e T. (Regulamento artigos 218 a 225

mappa in fine.) Os conservadores de segunda ordem teem de proceder segundo o modelo I. (Reg. artigo 226 e mappa in fine.)

A distribuição é feita segundo o artigo 228 do Regulamento.

A auctorisação concedida ao governo para rever as tabellas, disposição que a camara alta introduziu na lei, concorda com o art. 346 de Hespanha, e funda-se na necessidade de remediar defeitos, que appareçam, e não estejam prevenidos. E' medida que a prudencia aconselha para se poder logo aproveitar qualquer indicação da experiencia

TITULO II

Do registo

CAPITULO I

Do registo em geral

Na Introducção, especialmente a pag. 28 e 100, fica longamente exposto o que é registro, suas vantagens e os seus effeitos juridicos. Não se esqueça, que o registro é a publicidade, e que a publicidade é a base, é a mola real do novo systema hypothecario, e a sua garantia essencial e indispensavel. As hypothecas, onus, encargos e todas as modificações prediaes (que não tiverem nesta lei excepção expressa) ficão em relação a terceiros em estado de direito inerte, emquanto a sua existencia se não revela pela inscripção no registro, salvos os prasos pela lei estabelecidos. A inscripção é o instrumento unico da publicidade; por ella pois, e só por ella, podem revelar-se *utilmente* os direitos prediaes, e não ha meio possivel de a supprir, pois ainda que de qualquer outra maneira terceiros tenham conhecimento da sua existencia, esses direitos não podem ser-lhes oppostos, se a inscripção no registro os não fazia constar. Esta doutrina é no nosso direito inteiramente nova, ha de parecer a muitos injusta e absurda, e todavia não admitte opiniões, é unica e absoluta, como a verdade.

Esta materia da primeira importancia para todos deve conside-

rar-se em tres relações distinctas;—os proprietarios e senhores de direitos prediaes, e a conveniencia ou antes necessidade de registrar:—os funccionarios encarregados de fazer, guardar e conservar o registro:—a jurisprudencia que tem de lhe reconhecer, assignar e garantir os effeitos. Alem dos esclarecimentos que a Introducção offerece a todos, darei aqui aos primeiros alguma explicação; os segundos verão o modo practico no commentario ao artigo 42; os terceiros teem de ler esta obra só para a julgar, não os pode ensinar quem d'elles espera conselho e licção.

Os proprietarios não teem obrigação de registrar, porque o registro não é directamente obrigatorio; não é tambem facultativo, pois indirectamente obriga, porque o interesse e a conveniencia propria o aconselham, e muitos actos da vida civil não podem sem elle practicar-se, e alem disso porque a lei só reconhece a propriedade e suas modificações em relação a terceiros depois da inscripção.

Um exemplo fará ver a differença dos effeitos do registro em relação a terceiros e em relação ás pessoas do contracto. Quanto a estas vale, segundo os principios da philosophia do direito, desde o mutuo consenso legalmente provado, e tanto vale antes como depois do registro; quanto a terceiros porem os effeitos começam desde a inscripção e o contracto só vale depois della e segundo ella. Paulo transferiu a Pedro uma propriedade ou direito predial, e Pedro não fez inscrever a translação; em relação a Paulo é Pedro senhor da coisa transferida, que o primeiro é obrigado a reconhecer, e não pode impugnar-lhe. Se porem antes de Pedro inscrever, Paulo aliena, hypotheca ou onera a mesma coisa para com terceiro, e este inscreve antes de Pedro, o direito que adquiriu tem de lhe ser reconhecido e sustentado; Pedro tem acção contra Paulo, mas não a tem contra o terceiro *nem contra a coisa* por este adquirida e inscripta.

O senhor d'uma propriedade ou d'um direito predial tem em o registrar um interesse, que é facil comprehender, e que não pode ser maior; a sociedade só lhe protege a propriedade, a lei só lhe reconhece o direito depois da inscripção; sem esta não os pode apresentar em juizo; só depois della, (passados, ja se vê, os prasos pela

lei concedidos) pode offerecer certeza da propriedade, e ter facilidade de realizar qualquer contracto e transacção.

Porem não é só conveniente, é urgente registrar.

Os senhores d'onus reaes, que no praso d'um anno os não registrarem, não podem oppo-l'os depois a terceiros, que se tenham inscripto, e os seus direitos correm grave risco, se o proprietario aliena a propriedade.

Os senhores de propriedades não correm o mesmo risco durante o praso de cinco annos, todavia se alguem com um titulo invalido, mas que possa illudir o conservador, obtiver o registro sem ser o ligitimo dono, não só, onerando-a, pode dar logar ás duvidas que a nossa lei permitte por ter sanccionado principios oppostos, como na Introducção fica notado, mas com certeza essa inscripção impede o ligitimo dono de se inscrever, em quanto não fizer julgar legalmente extincta a primeira inscripção, assim como tambem não pode comprovar ou fazer registrar a posse. (Reg. artigo 87, Lei artigo 39.)

Não é pois só uma diligencia util, é um acto do maior interesse, e da primeira conveniencia para os proprietarios fazer registrar a propriedade. Todos os que teem titulos, devem quanto antes apresenta-los aos conservadores; e todos aquelles, que os não tiverem, ou que os tenham duvidosos ou confusos, devem requerer a justificação da posse para conseguir o seu registro. (Reg. artigo 139 a 148.

Não deixo de o repetir ainda, é este um acto da maior importancia, que é preciso practicar com o maior cuidado e circunspecção. A reforma hypothecaria faz uma revolução completa em todas as relações do direito de propriedade; a ignorancia da lei não aproveita; o proprietario não pode queixar-se da lei, mas só da propria omissão, se a não cumpre e respeita, pois d'ahi lhe resulta o prejuizo. Cumpre, que todos sejam advertidos e aconselhados, porque se trata d'um dos mais caros interesses sociaes, do direito de propriedade. Conheçam todos o objecto, de que se trata, e não se illudam com falsas apparencias, nem com ideias e preconceitos do direito antigo, e é d'esperar, que o interesse proprio não deixe de suggerir a todos o cuidado da sua conservação.

**

O Regulamento no artigo 68 concede aos proprietarios uma garantia importantissima, que se não deve desprezar. E' a faculdade d'apresentar as minutas dos extractos, comprehendendo não só as circumstancias, que constarem dos titulos, mas todas as de que por fóra delles tiverem conhecimento, e lhes fôr conveniente mencionar no registro.

Consultem pois todos com especial cuidado os seus títulos e o estado da sua propriedade, na certeza de que a menção feita no registro constitue desde logo uma presumpção, cujos effeitos teem de ser respeitados e reconhecidos ate ligitima impugnação, quando por ella venha a julgar-se extincta a primeira inscripção.

E' pois de primeira intuição a vantagem de registrar immediatamente a propriedade e todas as circumstancias favoraveis, que a completam, e para esse fim o proprietario deve organisar a minuta respectiva com maxima circunspecção e devidamente aconselhádo, porque o registro constitue a base de toda á prova legal, e todo o cuidado é pouco em negocio de tanta gravidade.

Artigo 33.º

Estão sujeitos ao registro

1.º O dominio ou propriedade;

2.º As hypothecas;

3.º Os onus reacs;

4.º As acções reaes sobre immoveis e as sentenças que n'ellas se proferirem, tendo passado em julgado;

5.º As transmissões de propridade immovel, por titulo gratuito ou oneroso;

6.º A posse devidamente comprovada;

7.º O privilegio immobiliario à que se refere o artigo 88.º, n.º 2.º

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2 de Hespanha; 17, 23, 27, 57, 58, 71 e 74 de Genebra; 15 e 45 de Friburgo; 1 e 2 da lei franceza de 23 de março de 1855 sobre transcripção.

Estar sujeito ao registro significa não poder ser opposto a terceiros antes da inscripção.

O fim do registro é dar a conhecer, se o que aliena é o verdadeiro dono, e se a coisa alienada tem onus que lhe diminuam o valor. Deste modo cessam as acções a que dá logar o apparecimento de obrigações occultas na occasião da venda, e aquelle que quer emprestar sobre hypotheca tem meio seguro de saber, quantos direitos lhe preferem. E' preciso pois, que appareçam no registro todos os encargos e desmembramentos da propriedade, e para evitar que o novo adquirente seja enganado, determina-se, que o predio passe livre e desonerado de todos os onus, que no momento da inscripção da acquisição não appareçam inscriptos, e não constem do registro.

A nossa lei anda muito longe das indicações da sciencia e dos exemplos, que tinha á vista. Não foi só a desgraçada lembrança d'adiamento do registro do dominio (lei de 30 de junho de 1864, Appendice in fine); tambem a excepção para as transmissões indeterminadas, que são a maior parte, como heranças, successões *ab intestato* ou por testamento, em que o herdeiro é instituido universal sem especificação de bens, e nas quaes um filho desconhecido ou um herdeiro com melhor direito virá reclamar os effeitos da dispensa do registro; tambem os casos de nullidade, de fraude, d'incapacidade, interdicção e outros; ainda os privilegios do banco de Portugal, e o campo aberto á variedade d'interpretação e applicação d'outros pontos de direito, são obstaculos ao conseguimento *da certeza*, fim d'estas reformas, premio bastante mas necessario de tanto trabalho.

A lei de Hespanha manda inscrever todos os titulos translativos do dominio de bens immoveis, ou dos direitos reaes n'elles impostos; todos os titulos em que se constituam, reconheçam, modifiquem ou extingam direitos d'usufructo, uso, habitação, emphyteuse, hypothecas, censos, servidões e quaesquer outros direitos reaes; os actos ou contractos, em virtude dos quaes se adjudiquem a alguem bens immoveis ou direitos reaes, ainda que seja com a obrigação de os transmittir a outro, ou de inverter o seu valor em objectos determinados; as executorias em que se declare a incapacidade legal para administrar, ou a presumpção de morte de au-

sentes, ou em que se julgue a interdicção ou qualquer pena, que modifique a capacidade civil das pessoas em relação á livre disposição dos seus bens; os contractos d'arrendamento d'immoveis por mais de seis annos, ou em que se tenham antecipado as rendas de tres ou mais annos. A lei de Hespanha conseguiu o fim, a nossa não póde consegui-lo, porque lhe faltam as condicções essenciaes. (Introducção pag. 28 e seguintes)

Não estão incluidas no artigo as transmissões dos onus reaes, e deviam estar, porque são desmembramentos da propriedade, susceptiveis de hypotheca e alienação independente e separada, e mesmo porque a lei, que os sujeita ao registro com pena tão grave, não póde sem contradicção dispensar a inscripção das transmissões; produzindo a duvida e confusão logo depois de todos os esforços para crear a certeza. Todavia a omissão da lei é indesculpavel.

A lei de Hespanha considera como titulos translativos de dominio a novação, o pacto de retrovendendo, a revogação de doações, a restituição de dote e mais bens em poder do marido, os fideicomissos e substituições nas heranças e legados, e todos os outros titulos em que por accordo das partes, e sempre que não haja prejuizo de terceiro, se rescindem as obrigações contrahidas. Toda a especie de servidões, que podem estabelecer-se, onerando uma propriedade e completando outra, são obrigadas tambem ao registro.

Entre nós já havia o registro das hypothecas, que continua, e agora póde ser definitivo, ou provisorio nos casos do artigo 110 do regulamento. As hypothecas antigas registradas antes da plena execução d'esta lei produzem seus effeitos por um anno, dentro do qual devem ser levadas ao novo registro para valerem desde a data do primeiro. (Reg. Disposição transitoria *in fine.*)

Outra omissão importante se nota ainda na lei, e é não dizer expressamente quem póde requerer o registro. O artigo 59 do Regulamento está longe de a supprir. Mais do que o nosso Regulamento diz o artigo 6 de Hespanha, porque permitte requerer o registro a todo aquelle que tiver interesse em assegurar o direito que deve inscrever-se, e tambem áquelle que o transmitte, e apesar d'isso por exigir a ligitima representação foi justamente impugna-

do, porque, quando o proprio interessado não possa ir, as diligencias previas para o registro e a procuração ficam muito mais caras, que o registro. O Regulamento de Hespanha sanou as difficuldades, que o nosso vem crear, e determinou que se julgam representantes ligitimos do interessado para requerer a inscripção, do filho seu pae, da mulher seu marido, do pupillo o tutor ou curador, e dos outros o mandatario, quer o mandato seja verbal ou tacito, e d'este modo o simples facto de apresentar um titulo de terceira pessoa faz crer, que o portador do documento está tacitamente auctorisado pelo dono d'elle.

Artigo 34.º

O registro será feito na conservatoria em cujo districto estiver situado o predio a que se refere, e não em outra, sob pena de nullidade.

§ unico. Se o predio fór situado em territorio de mais de um concelho, o registro será feito em cada uma das conservatorias respectivas.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 1 e 2 de Hespanha; 2146 de França; 397 da Prussia, 1224 da Hollanda, 2040 das Duas Sicilias, 2202 e 2235 da Sardenha, 3349 da Luisiana, 84 da Grecia, 71 de Friburgo, 158 de Wurtemberg e 86 da Baviera.

Se a inscripção é o instrumento da publicidade, e esta se institue, para que todos os que tenham interesse em saber o valor d'um predio, possam obter pleno conhecimento dos seus encargos, a propria rasão ensina que o melhor meio de conseguir o fim é para assim dizer fazer apparecer a publicidade no proprio logar, onde o predio existe, e para facilitar a inscripção é preciso que não seja muito grande a area de cada districto, porque a distancia e a difficuldade são nos predios de pequeno valor causa de desmazelo e do proprietario não inscrever.

Este principio tem sido geralmente adoptado, e tanto em Fran-

ça desde o edicto de Colbert, e lei de 11 brumario ate o Codigo Napoleão, como na Hespanha desde a creação dos officios de hypothecas ate D. Carlos III, que os creou nas cabeças de partido, e a lei de 1861, que adoptou a divisão, sempre houve repartições especiaes segundo a situação dos predios.

Quem pertende um predio, procura o logar em que é situado, e encontra nas repartições da localidade todos os direitos, que lhe respeitão; se o mesmo predio está em terra de duas repartições, recorre a ambas, ahi ha de constar tudo, porque em nenhuma outra parte pode constar validamente.

A doutrina do §, introduzida na lei pela camara alta, é deducção logica do principio e complemento indispensavel do artigo. O seu effeito é fazer respeitar o principio a ponto que, se a inscripção sobre um predio situado em conservatorias diversas se fizer parte n'uma epocha, parte em outra, o effeito da inscripção começa para cada uma desde o dia, em que se effectuou, e cada parte vale independente da outra desde a inscripção, embora o predio seja o mesmo. A lei de brumario, estabelecendo claramente esta doutrina, dizia, que se a inscripção foi feita em muitas repartições, os effeitos da hypotheca nos bens situados em cada uma dellas só começam desde o dia, *em que ella ahi foi effectuada.* (Reg. artigos 82 e 109).

Artigo 25.º

A cada um dos predios pela primeira vez submettidos ao registro se destinará uma ou mais folhas do livro competente para a designação e descripção predial debaixo de numero de ordem seguido. A inscripção do titulo e todas as inscripções supervenientes serão lançadas debaixo de outro numero de ordem correlativo ao respectivo espaço em branco da mesma folha ou folhas, como será desenvolvido nos regulamentos para a execução d'esta lei.

§ unico. Quando pelo mesmo titulo forem hypothecados, onerados ou transmittidos diversos predios, se fará a correspondente inscripção sobre cada um d'elles com indicação á margem dos numeros d'ordem dos demais predios comprehendidos no titulo.

COMMENTARIO

A explicação d'este artigo é ver o modelo B no mappa final. A primeira parte comprehende a descripção do predio, com averbamentos e annotações do que respeita á descripção, nas duas columnas seguintes. A segunda parte comprehende a inscripção de todos os onus e direitos reaes sobre esse predio, que todos se inscrevem na primeira columna á excepção das hypothecas, que são averbadas na segunda, e inscriptas separadamente em outro livro. (Livro C). As annotações fazem-se na terceira columna.

Ao digno Par Fernandes Ferrão cabe a dupla gloria não só de ter substituido na camara alta a actual disposição do artigo a uma operação informe e confusa, que não era registro e apenas só complicação e desordem, mas tambem de crear a organisação practica por meio d'estes livros, que são sem duvida alguma os melhores e mais perfeitos até hoje organisados, podendo dizer-se com orgulho, que a nossa lei excede neste ponto todas as leis estrangeiras.

Vejam-se as disposições do Regulamento, artigos 40 a 45, 57, e 93.

Artigo 36.º

Os titulos e direitos que, nos termos da presente, ficam sugeitos ao registro só podem ser invocados em juizo. Os seus effeitos para com terceiros começam desde o registro.

§ unico. Exceptua-se d'esta regra a transmissão da propriedade immovel, quando seja indeterminada.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 23, 24, 25 e 396 de Hespanha; 2134 de França; 2020 das Duas Sicilias; 1226 da Hollanda; 2214 e 2216 da Sardenha; 3297 da Luisiana: 1593 de Vaud; 669 de Friburgo; 440 da Austria; 16 e 44 da Grecia; 59 da Baviera; 96 de Wurtemberg; 48 e 49 de Genebra; 3 da lei franceza de 23 de Março de 1855 sobre transcripção.

Neste artigo se contem todo o fundamento da reforma, todo o effeito do principio da publicidade, que a lei quiz adoptar. A consequencia é, que todo aquelle que tiver um direito não inscripto sobre um predio, não pode exerce-lo contra outro que o tivesse já inscripto, ainda que o deste seja posterior, em razão de não ter cumprido a formalidade da inscripção, cujos effeitos são taes que obstão a qualquer outra inscripção. (Reg. artigos 86 e 87).

Ja disse, e mais d'uma vez, os effeitos da inscripção, todavia é lamentavel na nossa lei a falta de disposições convenientes para regular materia tão importante, que a jurisprudencia tem de procurar subsidiariamente nas leis estrangeiras. O que porem é mais que lamentavel é a inconvenientissima excepção do § unico, que, reconhecendo effeitos nas transmissões indeterminadas, as deixa quasi todas fóra da disposição, e abre campo ás questões mais prejudiciaes e complicadas. Esta excepção é mais uma vez a contradicção do bom principio adoptado, contradicção logo immediata á adopção, prova triste da incoherencia e falta de pensamento d'esta reforma desgraçada.

O effeito da inscripção é precisamente a differença entre o nosso direito antigo e o moderno, entre a legislação latina e a legislação germanica. Na primeira o direito nascia do contracto, e, sendo o contracto occulto, era possivel crear todos os dias direitos novos sem conhecimento de terceiros, o que produzia as hypothecas occultas e seus inconvenientes. Na segunda pela adopção da publicidade o direito nasce da inscripção, e depois desta o terceiro sabe todas as circumstancias, onus e desmembrações de qualquer direito.

E' util, que em todos os instrumentos publicos sujeitos a registro, que depois da lei se lavrem, se declare expressamente, como se faz na Hespanha, que o acto ou contracto não pode oppor-se, nem prejudicar terceiros senão desde a data da sua inscripção no registro. Em quanto uma lei o não decreta, seria muito louvavel, que os escrivães e tabelliães inserissem essa declaração nas cartas de sentença e em todos os instrumentos publicos, que precisam de registro.

Por terceiro entende-se todo aquelle, que não interveio no acto ou contracto inscripto: os herdeiros dos outhorgantes não são terceiros.

O Regulamento marca a obrigação, excepções, effeitos e duração do registro. (Artigos 149 a 153.)

Artigo 37.º

Os titulos e quaesquer documentos registrados ao tempo da publicação d'esta lei continuarão a produzir os seus effeitos juridicos, em concorrencia com quaesquer outros, por tempo de um anno, a contar desde a referida publicação, sendo d'ahi por diante regulados conforme a legislação a esse tempo em vigor.

COMMENTARIO

Concorda o artigo 389 de Hespanha, e o 2.º do decreto para a execução da lei de Friburgo.

Este praso é de necessidade para que todos tenham tempo de inscrever os seus direitos sem receio de serem prejudicados. O praso é sufficiente, e dentro d'elle todos podem apresentar os titulos, ou a justificação da posse. Começa a correr desde o estabelecimento definitivo das conservatorias. (Lei de 30 de junho de 1864, Appendice *in fine.*) Não ha outra pena contra os que não inscreverem senão os seus titulos não valerem contra terceiros, mas esta é a maior das penas, porque pode privar dos seus direitos aquelle que os não inscrever.

Artigo 38.º

A posse não poderá ser invocada em juizo para próva da propriedade, emquanto se não mostrar registrada; mas depois de registrada, o seu começo para todos os effeitos legaes deverá ser contado segundo as disposições da legislação civil.

§ unico. Para as acções meramente possessorias não será necessario certidão de registro da posse.

Artigo 39.º

A inscripção no registro de um titulo translativo de propriedade, sem condicção suspensiva, importa a acquisição da posse e a transmissão d'ella para a pessoa a favor de quem foi feita, sem dependencia de alguma outra formalidade.

Artigo 40.º

Sendo requerida a entrega e posse judicial de immoveis, em caso nenhum poderá dar-se, sob pena de nullidade, sem que tenha precedido o registro do acto juridico em que se funda.

Artigo 41.º

Não será reconhecido em juizo a posse dos bens comprehendidos no n.º 5 do artigo 33.º, sem que a transmissão se ache registada.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 397 a 410 de Hespanha.

Esta materia, que á primeira vista parece vir causar grande confusão, é todavia simples e fertil em bons resultados. A pratica infelizmente muitas vezes confundia a posse civil com a posse simples e com a detenção justa ou injusta, concedendo-lhes os mesmos effeiios, apesar da distincção fundamental que entre uma e outra faz a jurisprudencia, e não poucas vezes, para adorar o *spoliatus ante omnia restituendus est*, o julgador não duvidava commetter um verdadeiro espolio e contrariar o direito e a razão. Uma das vantagens do registro é fazer cessar esse estado repugnante. Não ha posse civil sem estar inscripta no registro; inscripto porém o titulo constitutivo ou translativo do dominio sem condicção suspensiva, está ipso facto inscripta a posse, e contra essa inscripção não ha em juizo allegação possivel de posse contraria, nem possibilidade de justificar e inscrever posse.

Ao mesmo tempo obtem-se outra vantagem importantissima. Nota-se geralmente a falta de titulos, de forma que aquelles que são ligitimos senhores da propriedade não podem como taes ser acreditados. A subdivisão da terra, guerras civis e estrangeiras, incendios, ruinas, pouco cuidado na conservação dos archivos publicos, desmazelo dos particulares, e finalmente a acção do tempo; taes são sem duvida as causas d'essa falta, da qual resulta a depreciação, porque a propriedade, que não tem titulo ligitimo, tem menos valor. Ha pois necessidade d'uma titulação nova, fundamentada na posse, a qual sendo presumpção de propriedade, porque sempre e com razão o possuidor se presume senhor até próva em contrario, começa logo depois de registrada a offerecer alguma garantia ainda que não real nem efficaz, mas que pelo decurso de tempo, logo que a inscripção não contradictada tenha excedido o tempo da prescripção mais larga, se transforma na melhor das próvas, preferivel a todo e qualquer titulo.

Os mesmos principios estão consignados no Regulamento (artigos 137 e 138) e ahi se estabelece tambem a fórma da justificação (artigos 139 a 148).

A disposição do artigo 38 para contar o começo da posse deve, note-se bem, entender-se sem prejuizo de terceiros, de todos os direitos inscriptos, e do direito de propriedade ainda que não inscripto.

Temos, segundo o costume, a lamentar que a lei e o proprio Regulamento juntos sejam em materia de tanta importancia muito mais deficientes, que a lei de Hespanha. A próva para se julgar procedente a justificação de posse deve ser feita por testemunhas, que sejam visinhos e proprietarios no logar da situação dos bens, de que se tracte; o justificante deve apresentar recibo de pagamento feito em seu nome da ultima contribuição predial, e, na falta d'esse documento, será ouvida a pessoa de quem provenha o immovel, ou os herdeiros d'ella; se o justificante fôr herdeiro do ultimo possuidor, apresentará o ultimo recibo da contribuição, que este tenha satisfeito.

O registrador antes de inscrever a justificação deve examinar cuidadosamente o registro para averiguar, se nelle existe algum as-

sento sobre o mesmo immovel, que possa ficar total ou parcialmente cancellado pela nova inscripção; se achar inscripção de dominio não cancellada, que esteja em contradicção com a posse justificada, deve suspender a inscripção, abrir um registro provisorio, e oppor duvida, cuja decisão compete ao juiz, exigindo-se ao registrador o maior escrupulo debaixo da mais severa responsabilidade.

A inscripção de posse feita por justificação prejudicará ou favorecerá a terceiro desde a sua data, porem somente em relação aos effeitos, que as leis attribuem á posse, não prejudicando em caso nenhum aquelle que tiver melhor direito á propriedade, ainda que não tenha titulo inscripto. A posse surte effeito *entre as partes* segundo as disposições do direito commum.

Finalmente o direito hypothecario não pode inscrever-se por justificação de posse, mas só pela apresentação do titulo, que o constitue.

Por estes principios se pode comprehender e avaliar esta materia. A posse por ser inscripta não é mais do que posse, está longe de ser dominio. A nova titulação não tem por base a surpreza e o espolio, nem é para que direitos bastardos prevaleçam em prejuizo dos legitimos; pelo decurso do tempo, não se apresentando direito melhor, será então verdadeiro titulo de propriedade, porque a posse continuada e o conceito publico de ser dono, e o lapso de larga serie d'annos concluem por introduzir a presumpção *juris et de jure*, de que o possuidor é dono da coisa, abrindo a porta mesmo sem titulo nem boa fé ás prescripções extraordinarias, como diz a excellente exposição de motivos da lei de Hespanha. Antes do lapso da prescripção, o possuidor inscripto por justificação pode gravar, hypothecar ou alienar, e o acto é valido entre as partes, porém não pode prejudicar terceiro de melhor direito.

E' preciso ter sempre attenção aos principios, e evitar qualquer confusão da posse com outros direitos.

Artigo 12.º

Os registros serão feitos na folha do livro competente á medida que forem requeridos, conforme o artigo 35 desta lei.

§ 1.º A prioridade das inscripções segundo o seu numero de ordem especial e correlativo fixará a sua antiguidade. As inscripções de hypothecas que forem requeridas no mesmo dia serão consideradas como lançadas debaixo do mesmo numero de ordem.

§ 2.º O modo pratico porque, em conformidade com esta lei, hão de ser feitos os registros e os competentes averbamentos ou cancellações; e bem assim os indices ou reportorios, um dos predios descriptos e outro de pessoas inscriptas, será demonstrado nos respectivos modelos e declarado no regulamento que o governo decretar.

COMMENTARIO

Concordam com o § primeiro os artigos 2134 e 2147 de França; 26 e 28 de Hespanha; 2041 das Duas Sicilias; 3321 da Luisiana; 2236 da Sardenha; 669 de Friburgo; 20 e 46 da Grecia; 23 da Baviera; 48 e 49 de Genebra: e com o § segundo concordam os artigos 226 a 253 de Hespanha, 87 da Grecia, 259 de Genebra, 393 da Prussia, 2203 de França, 2104 das Duas Sicilias, 161 de Wurtemberg.

No § primeiro estabelece-se o principio, *qui prius in tempore potior in jure*, que se applica ás inscripções em geral, sendo consideradas como tendo o mesmo numero d'ordem as hypothecarias que forem requeridas no mesmo dia. E' o systema do Codigo Francez, que melhor teria sido substituir pelo da lei de Hespanha, que mais consequente e harmonica manda regular a prioridade segundo a hora d'apresentação dos titulos ao registro. Se a nossa lei tivesse unidade e pensamento realisaria o principio fundamental, e aquelle que inscrevesse conheceria todas as inscripções, que o prejudicam, pois o principio exige, que o direito não inscripto não possa prejudicar o que se inscreve desde que se inscreve, o que só se obtem contando a antiguidade segundo a prioridade d'apresentação, hora por hora, minuto por minuto. A França recebeu na redacção do Codigo os usos da lei de 11 brumario, mas neste ponto o defeito é tão conhecido, que quando a Assemblea legislativa tratava de reformar o

regimen hypothecario, o governo propoz e a assemblea concordou na adopção de uma serie de numeros, que designassem a prioridade em todos os casos. Entre nós aproveita-se a experiencia alheia para adoptar os erros, que os outros condemnam e tratam d'abandonar; ficou pois, que se no mesmo dia se requerer a inscripção para dez ou mil hypothecas sobre o mesmo predio, todas tenham a mesma prioridade, e concorram sem preferencia sobre o preço, sujeitas a rateio, isto é, sem serem hypothecas! E ao digno Par Fernandes Ferrão se deve ainda ter evitádo um erro, que por indesculpavel lapso ou falta d'attenção, a commissão introduzia na lei, tornando os effeitos do mesmo numero d'ordem extensivos á inscrípção dos outros direitos prediaes, do que resultava a innovação de sujeitar a rateio com as hypothecas o censo, a emphytense, o usufructo, a venda e as transmissões da propriedade, isto é, resultava o impossivel e o disparáte, a inversão de todas as ideias juridicas. Deve para credito d'esta lei saber-se que ella foi neste estádo para a camara alta, e que, custando menos evitar do que commetter o erro, a nossa commissão não só recebia mas inventáva ainda erros d'esta ordem.

O modo practico d'inscrever é de facil comprehensão, lógo que haja exame dos modelos dos livros, e reflexão sobre a natureza de cada um. Tenha-se em vista a seguinte explicação:

Em primeiro logar o serviço tem de fazer-se das nove horas da manhã até ás quatro horas da tarde, sendo nullos os registros tomados antes ou depois, e os conservadores responsaveis por perdas e damnos, alem do crime, havendo falsidade, (Reg. art. 60) podendo só prorogar-se a hora do encerramento para concluir registro ja começado, não admittindo todavia nova apresentação, e mencionando essas circumstancias no encerramento do diario. (Reg. art. 73.)

Os actos do registro não serão practicados officiosamente, mas a requerimento de parte legitima. (Reg. artigo 59) Veja-se o commentario ao art. 33 *in fine*.

O primeiro livro, de que o conservador tem a servir-se, é o Diario (modelo A no mappa final); ahi tem de lançar nota de apresentação de todos os requerimentos para certidões, e de todos os titulos que se apresentarem para o registro. Esta nota será tomada

antes d'examinar os titulos (Reg. artigo 155) e mesmo quando estiver occupado com algum registro, deve designar algum dos empregados subalternos para tomar immediatamente a nota de apresentação. (Reg. artigo 60). Esta nota será reproduzida nos titulos apresentados, e depois rubricados segundo o Regulamento artigo 63; e nos requerimentos tambem, os quaes podem ser apresentados em duplicado. (Reg. art. 176)

Se se tracta de certidão, será passada segundo se disse no commentario ao artigo 22, e antes de se entregar ao requerente, o conservador averbará no Diario a nota de apresentação com a declaração de —Entregue— que o interessado assignará. (Reg. artigo 178.)

Se se tracta de registro, o conservador examinará se o requerente é pessoa legitima e se o titulo é legal; (Reg. artigos 154 a 157) Se a duvida é d'identidade de pessoa, determina que volte acompanhada de duas testemunhas abonatorias, e a nota de apresentação ficará sem effeito, se a parte não voltar no mesmo dia. (Reg. artigo 167). Se a duvida versar sobre a legalidade do titulo, abrir-se-ha um registro provisorio, e entregar-se-ha á parte uma declaração por escripto da falta, de que resulta a duvida. (Reg. artigo 157 a 166). Se o conservador suspeitar, que o titulo se acha falsificado, deve além d'isso proceder segundo o artigo 168 do Regulamento, depois de ter aberto o registro provisorio, porque sempre que o conservador duvide do titulo, e recuse o registro definitivo, seja qual fôr o motivo da duvida, tem d'abrir registro provisorio.

Observe depois, se o acto que se sollicita pertence á propriedade, ou a hypothecas: tudo o que não respeita a estas, pertence ao livro d'aquella. (Modelo B no mappa final,)

Tanto de propriedade, como de hypothecas, os registros podem ser definitivos ou provisorios.

Os registros provisorios de propriedade são os que constão dos artigos 80 a 83. Estes registros ou se cancellam por ordem competente, ou se extinguem pelo lapso do tempo legal sem renovação, ou se convertem em definitivos segundo os artigos 84 e 85 do Regulamento.

Os registros definitivos de propriedade fazem-se segundo o artigo 96 do Regulamento.

Os registros provisorios de hypothecas constão do art. 110, e convertem-se em definitivos segundo o art. 111 do Regulamento: quando o proprietario exigir o registro provisorio a fim de constituir hypotheca sobre os seus predios ou direitos prediaes, o registro abrir-se-ha em virtude d'uma simples declaração escripta, assignada pelo proprietario, sendo a assignatura reconhecida por tabellião. (Reg. artigos 105 e 106). Advirta-se que o conservador só pode reconhecer como dono do predio aquelle que como tal estiver inscripto.

Os registros definitivos de hypothecas só podem fazer-se á vista de titulos authenticos, que provem o acto voluntario, ou o acto legal de que resultam. (Reg. art. 105.)

Não se admittem ao registro titulos, de que se devam direitos á fazenda nacional, não constando delles o pagamento, nem aquelles em que não conste o manifesto, havendo estipulação de juros. (Reg. art. 76.)

Depois d'estas explicações preliminares, se tem a fazer um registro definitivo de propriedade, o conservador á vista do livro B. (Reg. artigos 41 a 45) examinando pelo indice real se o predio está ou não descripto, a primeira coisa a fazer é descrever o predio, quando não haja descripção, ou, quando a haja, examinar se pelo novo titulo tem de a modificar, ou de fazer outra de novo. (Reg. artigo 97) e neste caso de averbar a antiga com referencia á nova, e de annotar esta com referencia áquella: para este fim tem as tres columnas no livro comprehendidas debaixo do titulo de *descripção predial*. Terminada a descripção fará na primeira columna comprehendida sob o titulo de *inscripção predial* o registro do direito predial constante do titulo apresentado, excepto se for hypotheca, caso em que unicamente fará averbamento na segunda columna com referencia ao livro respectivo, tomando na terceira as annotações necessarias. Se a inscripção de dominio se firmar em mais d'um titulo, deve referir-se succintamente a todos. (Reg art. 98.)

O conservador deve sempre declarar se os titulos em virtude dos quaes fez a descripção ou a inscripção, ficam archivados ou se fez entrega ao apresentante; no primeiro caso declára o numero do

masso e o anno, e no segundo qual o cartorio ou archivo publico, em que o titulo original existe d'um modo permanente.

Se tem a fazer um registro definitivo de hypothecas, procede, como no de propriedade, ao exame da descripção da propriedade no livro B. (Reg. art. 102) e só depois d'isso é que se serve do livro privativo (modelo C.) O Regulamento nos artigos 103 a 109 ensina o modo practico da inscripção.

Em duas palavras, depois da nota de apresentação no Diario, descreve-se o predio, se não está ainda descripto, no livro B; inscreve-se a hypotheca na primeira columna do livro C, em cuja columna segunda se fazem os averbamentos, e na terceira as annotações, que forem necessarias; e faz-se tambem averbamento no livro B na segunda columna comprehendida sob o titulo de inscripção predial.

Declara tambem, se os titulos ficam archivados, ou onde existem.

Os registros provisorios são tomados nos mesmos livros em que se tomão os definitivos, (Reg. art. 78) declarando-se sempre expressamente tanto no contexto do registro, como por annotação, que a inscripção é provisoria. (Reg. art. 70.)

E' preciso sempre verificar a igualdade dos titulos apresentados em duplicado.

Depois do registro o conservador tem de numerar e rubricar todas as folhas d'ambos os exemplares do titulo, ou de um só quando o original existe de um modo permanente em archivo ou cartorio publico, e depois entregará á parte o titulo e um certificado do registro. (Reg. art. 63.)

O conservador assigna com o seu nome por inteiro todas as descripções e inscripções tanto prediaes como hypothecarias, e rubrica com o appellido os averbamentos e annotações. (Reg. art. 65.)

Logo que termine qualquer registro, o conservador escreverá no Diario na columna do titulo respectivo a nota de *registrado*. (Reg. art. 75.)

Nos registros não se admitem rasuras nem emendas. (Reg. art. 69.)

O certificado não se entrega aos requerentes antes de na presença delles levar ao indice real o predio descripto, se for princi-

ra a descripção, c ao indice pessoal a pessoa que activa ou passivamente for mencionada na inscripção. (Reg. art. 184.)

Para os indices real e pessoal veja-se o Regulamento artigos 47 a 56.

Tódas estas circumstancias se comprehendem sem difficuldade, examinando ao mesmo tempo os modêlos respectivos, aos quaes o conservador deve cingir-se o mais strictamente que ser póssa. (Mappa final.)

Chegáda a hora de fechar a conservatoria, o conservador só pode terminar o registro que estiver começado, declarando essa circumstancia, e sem practicar qualquer outro acto de serviço lançará o termo de encerramento no Diario, indicando o numero de apresentações de titulos para registro, ou que ninguem nas horas fixadas veio requerer, quando assim aconteça. (Regulamento artigos 72 e 73.)

O conservador deve examinar com especial cuidado, quando se lhe pedir registro de propriedade, se ha outra inscripção com prioridade de tempo de algum titulo translativo sem clausula suspensiva, (Reg, art. 86) ou se ha inscripção para conservação do dominio, (Reg. art. 87) pois no primeiro caso não pode inscrever nova alienação ou gravamen, e no segundo não pode admittir inscripção de propriedade a pessoa diversa, nem de translação ou constituição de qualquer direito, não sendo proveniente da pessoa primeiro inscripta, salva a extincção legal da primeira inscripção. Tem no caso contrario responsabilidade, e nada mais justo pela obvia razão, de que para o conservador, havendo inscripção, só é proprietario o que como tal está inscripto sobre a propriedade registrada.

Se o mesmo titulo de propriedade contiver diversos predios designados, a inscripção ha de fazer-se sobre cada um delles em separádo, assim como a descripção, se ainda não estiver feita. (Reg. art. 93.)

Havendo troca ou subrogação, a inscripção faz-se em cada um dos predios, e com referencia reciproca. (Reg. art. 94). E se algum dos predios perder o onus real, que tinha, e este passár para outro, inscrever-se-ha sobre este, cancellando-se naquelle, (Reg. art. 95.)

Se porem o registro for de hypotheca, e o mesmo titulo comprehender diversos predios *na mesma conservatoria*, haverá só uma inscripção hypothecaria, averbada depois sobre cada um dos predios com referencia reciproca. (Reg. artigo 107). Se algum dos predios for situado em districto de diversa conservatoria, ou o mesmo predio em districtos diversos, far-se-ha tambem ahi o registro com relação á parte que comprehenderem. (Reg. artigos 108 e 109.)

Se o titulo constitutivo da hypotheca não comprehender todo o predio, designando a parte onerada, ha de mencionar-se essa circumstancia tanto na inscripção hypothecaria, como na inscripção no livro B, fazendo-se referencia ao numero de ordem da descripção predial, (Reg, art. 112.)

Se o titulo, além da transmissão de dominio ou de direitos prediaes, contiver como pacto adjecto o accessorio de hypotheca em garantia da evicção ou para firmeza do contracto, o conservador fará duas inscripções, uma de transmissão no livro B, outra de hypotheca no livro C, com referencia reciproca por annotação em cada uma d'ellas. (Reg. artigo 113)

Finalmente para as hypothecas registradas nos livros antigos, que dentro d'um anno devem ser levadas ao novo registro, deve fazer-se referencia ao anterior, segundo a disposição transitoria no fim do Regulamento.

O registro das servidões faz-se por inscripção sobre o predio serviente, annotada na descripção do predio dominante, com referencia reciproca, pelo que respeita ás servidões reaes, que exigem sempre a existencia de dois predios, um serviente, outro dominante, e que devem constar sobre o primeiro para mostrar que a propriedade está desfavoravelmente modificada, e sobre o segundo para constar que a propriedade está augmentada, e tem maior valor. (Reg. artigo 100 § 2.º)

O dos onus reaes, ou servidões que se constituem sobre um predio a favor d'uma pessoa, e não a favor d'outro predio, inscrevem-se sobre o predio serviente, porque então não ha predio dominante.

Todos os outros casos são de facil solução á vista do Regulamento e modelos respectivos.

Artigo 43.º

Cada um dos livros a que se referem os artigos antecedentes deve conter um termo de abertura e encerramento, assignado pelo respectivo juiz da comarca em que estiver a conservatoria, sendo tambem numeradas e rubricadas por elle, ou por pessoa a quem dê commissão, as folhas de cada um dos livros.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 222 de Hespanha; 2201 de França; 2102 das Duas Sicilias; 3353 da Luisiana; 2325 da Sardenha; 87 § 1.º da Grecia.

E' a doutrina do Regulamento artigo 57.

Os livros do registro serão em breve o inventario e deposito das fortunas particulares, e são tão importantes, que qualquer alteração ou falsificação causará um prejuizo sempre sensivel, e muitas vezes consideravel e mesmo irreparavel. Devem pois ser cercados de todas as precauções tendentes a tornar impossivel ou muito difficil qualquer fraude ou falsificação, e para esse fim se exige a rubrica do juiz em todos os livros do registro. Em Hespanha além d'isso o juiz tem de sellar com o sello da comarca todas as folhas do Diario, e a primeira e ultima de cada um dos outros livros.

Artigo 44.º

O registro será sempre feito por extracto.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 9 de Hespanha; 2148 § 2.º, 2150 e 2153 de França; 1219 e 1231 da Hollanda; 2042 das Duas Sicilias; 2243 da Sardenha; 3330 e 3331 da Luisiana; 34 de Genebra; 22 da Baviera.

Veja-se a Introducção a paginas 28, 29, e 91.

N'este systema é indispensavel, que a capacidade e idoneidade

dos conservadores façam desapparecer a mais leve suspeita, de que os extractos sejam infiéis ou mal feitos.

Artigo 45.º

O extracto quanto á descripção predial deve conter:

1.º O seu numero de ordem;

2.º A sua data por anno, mez e dia;

3.º O nome, qualidade, situação, confrontação e medição, havendo-a, do predio a que o registro se refere;

4.º Avaliação do predio nos casos em que tiver sido feita, e na falta d'esta o valor venal, renda annual ou producção que o registrante declarar por escripto, ou que se deprehender do titulo ou documento que apresentar;

5.º O nome, estado, profissão e domicilio do ultimo possuidor;

6.º O numero do masso do respectivo anno em que fica o titulo ou declaração, pelo qual a descripção foi feita; ou a designação do cartorio ou archivo publico onde o titulo existe.

COMMENTARIO

Além d'estas circunstancias, o conservador extractará todas as outras, que sirvam para firmar a identidade do predio, constando ou deprehendendo-se dos titulos apresentados ou de declarações subsidiarias assignadas pelas partes requerentes, e tambem ha de declarar a pagina do indice real, em que a descripção fica annotada. (Reg. artigo 89.)

Os registrantes podem declarar para se mencionar na descripção predial, ou depois por averbamento em qualquer tempo, que o predio se acha seguro, exhibindo apolice ou titulo legal. (Reg. artigo 90.) Os conservadores podem resumir a declaração das confrontações, se qualquer predio confinante se achar já descripto, fazendo referencia ao numero d'ordem d'este. (Reg. artigo 91.)

Faz-se nova descripção nos casos do artigo 97, e addiciona-se a já feita por averbamento posterior segundo o artigo 99 do Regulamento.

As descripções prediaes não podem ser cancelladas, mas só declaradas, ampliadas ou restringidas. (Reg. artigo 152.)

Os extractos serão sempre feitos pelos conservadores ou pelos seus substitutos em exercicio, mas podem ser escriptos nos livros pelo empregado que elles designarem. (Reg. artigo 62.)

As partes podem apresentar-se na conservatoria munidas das minutas dos respectivos extractos, pelos quaes o conservador se guiará, não os achando em opposição com os titulos. (Reg. artigo 68.)

Esta disposição do Regulamento é um beneficio importante, que todos devem aproveitar.

Artigo 46.º

O extracto, quanto á inscripção predial, alem do seu numero de ordem e data por anno, mez e dia, assim do titulo como da sua apresentação no registro, deve conter:

§ 1.º O nome, estado, profissão e domicilio.

1.º Do detentor, nas hypothecas e onus reaes;

2.º Do transmittente, nos titulos de transmissão;

3.º Do réo, nas acções e sentenças.

§ 2.º O nome, estado, profissão e domicilio:

1.º Das pessoas a favor de quem são constituidas as hypothecas e onus reaes, ou a designação dos predios a que pertencem as servidões reaes;

2.º Da pessoa a favor de quem a transmissão é feita, nas transmissões de immoveis;

3.º Do auctor, nas acções e sentenças.

§ 3.º A quantia garantida pela hypotheca e pela qual foi feita a transmissão, ou para cujo pagamento a acção foi instaurada.

§ 4.º As condições que acompanharem a hypotheca, transmissão ou onus real.

§ 5.º O numero do masso do respectivo anno em que fica o titulo ou declaração pela qual a inscripção foi feita, ou a designação do cartorio ou archivo publico onde o titulo existe.

COMMENTARIO

Veja-se o Regulamento nos artigos 92 a 95, e 98. As partes teem o mesmo beneficio de poder apresentar as minutas dos extractos. (Reg. artigo 68)

Os effeitos das inscripções subsistem, em quanto não forem cancelladas. (Reg. artigo 153.)

Fazendo constar no registro com toda a exactidão estas circunstancias, obtem-se o fim sem os inconvenientes da transcripção.

Artigo 47.º

As declarações de que tracta o artigo 45 serão todas feitas pelo respectivo conservador, pena de suspensão por tempo de um anno e de responsabilidade por perdas e damnos que causar.

Artigo 48.º

Das declarações de que trata o artigo 46 se farão todas as que constarem do titulo registrado. Quando alguma for omittida, o conservador poderá ser punido segundo a gravidade da omissão e o grau de culpa ou dolo que n'ella tiver havido.

COMMENTARIO

E' justa a penalidade e responsabilidade que a lei impoem, mas o que devia era cuidar dos meios proprios, para que todas as circunstancias, que devem constar no registro, appareçam nos instrumentos que hão de registrar-se. Assim faz a lei de Hespanha nos artigos 21 e 22, determinando que se o escrivão commetter omissão que obste á inscripção d'algum acto ou contracto, lavre á sua custa nova escriptura, indemnisando em todo o caso os interessados dos prejuizos, que essa falta lhes occasione. A mesma lei declara nullas as inscripções, quando faltam as circunstancias essen-

ciaes, não prejudicando todavia a nullidade qualquer direito anteriormente adquirido por um terceiro, que não tenha sido parte no contracto inscripto.

A nossa lei deixa ainda em branco este ponto, que é da primeira importancia.

Artigo 49.º

Dos livros de registro poderão ser pedidas aos respectivos conservadores as certidões necessarias, as quaes serão fielmente extrahidas dos mesmos livros; e estes poderão ser mostrados ás pessoas que n'isso tiverem interesse, nos termos e pela fórma que será declarada no decreto regulamentar.

Artigo 50.º

O conservador entregará á pessoa que lhe tiver requerido o registro um certificado d'elle, conferido com o original e assignado, o qual será admittido em juizo como prova da effectividade do registro.

§ unico. No caso de destruição fortuita ou extravio do certificado, o credor poderá requerer uma certidão que lhe será passada pelo conservador, e terá o mesmo effeito que o certificado destruido.

COMMENTARIO

Vejam-se as concordancias e o commentario ao artigo 22.

As palavras, *que n'isso tiverem interesse,* não tornam, como em outro logar se disse, os conservadores arbitros absolutos para decidir, quem tem ou não tem interesse, devendo mostrar os livros a todos aquelles, que tiverem requerido qualquer certidão ou acto do registro. (Reg. artigo 188.)

Os certificados hão de conter precisamente a transcripção ou copia fiel dos extractos, que tiverem sido lançados, sendo conferidos com o registro e depois asssignados pelos conservadores. (Reg. artigo 182)

No caso de desconformidade podem ser rectificados segundo o artigo 71 do Regulamento.

Antes da entrega do certificado aos requerentes o conservador na presença d'elles levará ao indice real o predio descripto, se fôr primeira a descripção, e ao indice pessoal a pessoa que activa ou passivamente fôr mencionada na inscripção. (Reg. artigo 184.)

Na falta do certificado uma certidão surte os mesmos effeitos. (Reg. artigo 185.)

Artigo 51.º

Os effeitos do registro subsistem emquanto este não for cancellado.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 77 de Hespanha; 2180 de França; 1610 de Vaud; 2074 das Duas Sicilias; 71 da Baviera; 50 da Grecia; 123 de Wurtemberg; 150 de Genebra.

A' camara alta se deve ainda o beneficio de ter substituido esta disposição á do projecto da commissão, que só concedia ao registro effeitos por vinte annos. N'uma lei, cujo fim é dar certeza da propriedade e direitos n'ella, certeza que se obtem tanto melhor quanto maior fôr o espaço de tempo decorrido sem impugnação, já se vê quanto andava mal avisado quem queria interromper os effeitos do registro por falta de renovação. N'este como em outros pontos não foi pequeno o beneficio, que a camara alta fez ao paiz.

Agora os effeitos do registro definitivo subsistem em quanto não fôr cancellado. (Reg. artigo 150.)

Os do registro provisorio podem caducar pelo lapso de tempo sem renovação. (Reg. artigo 151.)

Advirta-se, que o cancellamento não extingue por sua propria e exclusiva virtude, em quanto ás partes, os direitos inscriptos a que respeita, e só surte todos os effeitos em relação a terceiros, que em consequencia d'elle tenham adquirido e inscripto algum direito, ain-

da mesmo que depois se annulle, se a nullidade não constava claramente do proprio assento do cancellamento. Quanto ás partes, se o direito não está extincto, o cancellamento não o extingue.

CAPITULO II

Do registro provisorio

Artigo 52.º

Haverá um registro provisorio, que será feito no mesmo livro em que forem lançados os registros definitivos, e debaixo do numero de ordem que lhe pertencer.

COMMENTARIO

Uma das partes mais essenciaes n'uma lei d'esta natureza, e um dos pontos mais importantes é sem duvida o registro provisorio. E' tambem, e talvez por isso mesmo, aquelle que mais, e com mais razão, desacredita a nossa lei.

O registro provisorio distingue-se do definitivo unicamente em não serem permanentes os seus effeitos, em precisar de renovação, e em depender d'uma confirmação ou decisão posterior á inscripção. O seu fim é dar certeza e segurança; dar conhecimento dos direitos reaes que, já existentes, não estão todavia ainda perfeitos ou consummados, e fazer constar todos os direitos eventuaes ou transitorios, ou que por falta d'alguma circunstancia legal precisam de subsanação antes do registro definitivo; o seu fim é tambem segurar, que não encontre obstaculos a realisação d'um direito existente, que exige o cumprimento d'uma obrigação pelos bens do sujeito d'essa obrigação, quando a acção pessoal se funde em documenmentos de certa natureza, que tenham a seu favor presumpção de ligitimidade; assim como garantir todos os effeitos ás acções, que se intentem, para obter declaração d'incapacidade, presumpção de morte ou interdicção de qualquer pessoa. Finalmente no registro provisorio devem apparecer os encargos resultantes d'uma univer-

salidade de direitos, e d'actos ou contractos, cujos effeitos estão subordinados a acontecimentos, condicções ou formalidades posteriores.

A nossa lei é n'este ponto de tal ordem, que não póde passar sem reforma logo immediata ao principio de sua execução.

Artigo 53.º

Podem requerer o registro provisorio:

1.º Os que quizerem constituir hypotheca sobre seus predios e direitos prediaes;

2.º Os que propozerem em juizo a acção sobre bens immoveis, ou que diga respeito a qualquer onus ou direito predial;

3.º Os que tiverem feito contracto de edificação ou de reducção de terras incultas ao estado de cultura;

4.º Aquelles a quem o conservador recusar o registro definitivo, nos termos do artigo 67.º

Artigo 54.º

Os registros provisorios de que tracta o n.º 1.º do artigo antecedente serão feitos á vista de simples declarações escriptas, e assignadas pelos donos dos predios a que respeitam, sendo a assignatura reconhecida por tabellião.

§ 1.º Os registros de que tracta o n.º 2.º serão feitos a vista das certidões que mostrem que as respectivas acções se acham propostas no juizo contencioso.

§ 2.º Os registros de que tracta o n.º 3.º serão feitos á face dos respectivos contractos de edificação, ou de reducção de terras ao estado de cultura.

§ 3.º Os registros de que tracta o n.º 4.º serão feitos á vista da declaração em que se tiver recusado o registro definitivo.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 42 a 76 de Hespanha; 23 § 1.º, e 63

da Grecia; 30 da Baviera; 75 do Wurtemberg; 209, 211, 212, 219, 225 e 235 de Genebra.

O artigo 42 de Hespanha concede em nove casos a faculdade de pedir o registro provisório. Assim podem pedir annotação preventiva; primeiro: o que demandar em juizo a propriedade de bens immoveis, ou a constituição, declaração, modificação ou extincção de qualquer direito real; segundo: o que em juizo executivo obtiver a seu favor mandado d'embargo, que se tenha feito effectivo em bens de raiz do devedor; terceiro: aquelle que em qualquer juizo obtiver sentença executoria condemnando o demandado, que deva levar-se a effeito segundo os tramites estabelecidos no titulo XVIII, parte primeira, da lei de processo civil; quarto: o que, demandando em juizo ordinario o cumprimento de qualquer obrigação, obtiver, segundo as leis, providencia que ordene o sequestro, ou que prohiba a alienação de bens immoveis; quinto: o que intentar demanda com o fim d'obter declaração d'incapacidade legal para administrar, presumpção de morte de pessoas ausentes, imposição da pena d'interdicção ou qualquer outra, pela qual se modifique a capacidade civil das pessoas em relação á faculdade de dispor livremente dos seus bens; sexto: o legatario que segundo as leis não tenha direito de promover o juizo de testamentaria; septimo: o credor refaccionario, em quanto duram as obras objecto do que refaz; oitavo: o que apresentar na conservatoria algum titulo, cuja inscripção não possa fazer-se definitivamente por falta d'algum requisito subsanavel, ou por impossibilidade do registrador; nono: o que em qualquer outro caso tiver direito d'exigir annotação preventiva, segundo as disposições d'esta lei.

A simples leitura d'um e outro artigo torna bem sensivel a differença entre as duas leis.

Ha registros provisorios de propriedade. (Reg. artigo 80 a 85) Ha registros provisorios de hypothecas. (Reg. artigo 110 e 111.) Veja-se o commentario ao artigo 42.

O artigo 54 diz expressamente os titulos, que se devem apresentar para requerer em cada um dos casos o registro provisorio.

O que não é só falta indesculpavel, mas tambem erro em que custa a acreditar, é negar a lei o registro provisorio aos legatarios

e ás acções por creditos pessoaes baseadas em titulo certo. Não se comprehende realmente uma omissão d'esta natureza. O registro de legados, ainda mesmo de herança, não póde ser senão provisorio; o legatario tem direito sobre a herança para receber o seu legado, se a herança não fôr absorvida pelas dividas anteriores o de melhor direito, e tanto basta para que tal registro não possa ser definitivo. Os creditos pessoaes, a que a commissão negou o registro para evitar as *hypothecas judiciaes* (Vide Introducção paginas 77 a 86) em toda a parte desde que a divida é certa, especialisada, e se torna litigiosa, podem obter uma segurança nos bens do devedor, de que lhes resulta preferencia sobre as obrigações posteriormente contrahidas, e só entre nós tiveram excepção tão injusta como singular. Foi um engano da commissão, que quanto antes é indispensavel desfazer, porque uma disposição d'esta natureza faz duvidar da sciencia e da razão.

Estes são os erros capitaes da lei, outros defeitos tem, que na reforma devem ser emendados, bastando dizer, que se na lei de Hespanha, cujas disposições ficam transcriptas, ainda se nota a falta d'annotação preventiva para a repudiação ou acceitação da herança, e para fazer constar, se esta é só a beneficio d'inventario, a nossa lei que tinha a supprir a deficiencia do registro definitivo quanto ás transmissões indeterminadas, n'este ponto precisa de toda a censura.

Os quatro casos de registro provisorio, segundo a nossa lei, comprehendem-se facilmente. O do numero terceiro abrange só o augmento de valor, que das obras resultar.

Artigo 55.º

O registro provisorio é facultativo, excepto para as escripturas de dote para casamento ou de promessa de arrhas ou apanagios, e para aquellas acções que propostas em juizo contencioso não pódem ser levadas ao registro definitivo.

Artigo 56.º

O registro provisorio converte-se em definitivo pela apresentação e averbamento do titulo legal para ser registrado, relativo ao facto sobre que versa o registro, e o das acções pelo averbamento da respectiva sentença passada em julgado.

Artigo 57.º

O registro provisorio das escripturas de dote para casamento ou de promessa de arrhas e apanagios, a que se refere o artigo 55.º; converte-se em definitivo pelo averbamento da certidão de casamento.

Artigo 58.º

O registro provisorio, quando seja convertido em definitivo, conservará o mesmo numero de ordem com que havia sido feito.

Artigo 59.º

O registro provisorio que no praso de um anno, a contar da sua data, não fôr averbado de definitivo, ou não fôr renovado como provisorio, considera-se extincto.

Artigo 60.º

O registro provisorio das acções poderá ser renovado provando-se por certidão que o processo tem estado em continuo andamento.

§ unico. Tambem se póde renovar o registro á vista de certidão que prove a annullação do processo.

Artigo 61.º

Os prasos relativos ao registro provisorio das acções serão con-

tados sempre da data das sentenças ou accordãos, em virtude dos quaes é feito o registro provisorio ou a reforma d'elle.

Artigo 62.º

No registro provisorio de hypotheca por despezas de construcção ou cultura poderá declarar-se o praso, pelo qual ficará vigorando sem que seja convertido em definitivo, não obstante a disposição do artigo 59.º, que será observada se não houver a declaração.

§ unico. Este registro póde ser convertido em definitivo pela averbação do titulo que prove achar-se satisfeito sómente pelo constructor ou cultivador o contracto que deu logar ao registro.

Artigo 63.º

O registro provisorio de que tracta o artigo 57.º póde ser renovado sem numero limitado de vezes, em quanto não fôr averbado de definitivo.

COMMENTARIO

Concordam os artigos anteriormente mencionados.

Não é facil explicar a disposição do artigo 55 de forma que resulte doutrina conforme com os principios d'esta materia e com a boa razão. Comprehende-se a excepção, quando se tenha de proteger interesses de menores, como se vê nos artigos 132 e 133 do Regulamento, mas ainda assim era preciso que a lei estabelecesse e declarasse a responsabilidade e as penas, a quem pertenciam, e que effeitos se seguiam quanto a terceiros, combinando a segurança d'esses interesses, dignos de protecção, com a certeza, que o re-

gistro deve offerecer como sua primeira condicção essencial. Mas uma disposição generica, obscura e mal redigida ha de ser causa de duvidas e incerteza, e não pode ter outro resultado senão o prejuizo publico.

O principio da sciencia, adoptado nas leis d'outras nações, é que todo o registro é facultativo, e que cada um póde registrar, quando quizer, sabendo que sem registro os seus direitos não valem quanto a terceiros, e que só preferem aos que se inscreverem depois, sendo preferidos pelos inscriptos anteriormente. Este é o principio fundamental, e qualquer excepção que se lhe faça, seja qual fôr a causa, deve ser tão clara e precisa, que salve sempre o principio em tudo o que expressamente não seja na excepção comprehendido.

Ha mais. Taes dotes e promessas não teem registro provisorio em nenhum dos quatro casos do artigo 53, cuja disposição, sendo taxativa, só póde abranger taes escripturas, quando o dono do predio quizer constituir hypotheca sobre os seus bens.

Será porém a disposição exemplificativa?

Pela redacção decerto não. A lei está pois em opposição com os principios de direito, ou com as regras da grammatica.

O registro provisorio póde converter-se em definitivo. (Reg. artigos 84, 85, e 111.) Na conversão conserva os effeitos que tinha desde a sua data.

Tal é a doutrina do artigo 70 de Hespanha, 215 de Genebra, e 24 da Grecia, pelos quaes deve entender-se o artigo 58 da nossa lei.

Ha ainda a notar, que o artigo 54 § *segundo* manda fazer o registro á vista de certidões da instauração das acções; que o artigo 60 manda renova-lo á vista de certidões de continuo andamento, e que o artigo 61 manda contar os prasos desde a data das *sentenças ou accordãos*, em virtude dos quaes é *feito o registro provisorio ou a reforma d'elle*! Isto não tem explicação, dispensa commentario.

No praso d'um anno tem o registro provisorio de ser convertido em definitivo, excepto no caso do artigo 62, se outra cousa se declarar.

CAPITULO III

Dos titulos que podem ser admittidos ao registro

Artigo 64.º

Sómente serão admittidos ao registro definitivo:

1.º Cartas de sentença;

2.º Autos de conciliação;

3.º Certidões de deliberações de conselho de familia, ou mandados do juiz nos casos em que lhe pertence exercer as attribuições do mesmo conselho;

4.º Escripturas, testamentos, ou qualquer outros instrumentos publicos;

5.º Titulos de bancos ruraes ou agricolas;

6.º Escriptos particulares de contractos, cujo válor não exceda a 50$000 reis, sendo as firmas reconhecidas por tabellião;

7.º Contractos de arrendamento de bens de raiz por dêz annos ou mais, ou quando se tiver recebido renda adiantada por tres annos ou mais.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 3 de Hespanha; 2127 de França; 2013 das Duas Sicilias; 3272 da Luisiana; 19, 67 e 69 da Grecia; 3 e 4 de Genebra; 656 de Friburgo; 9 e 15 da Baviera.

Admittida a inscripção e os seus effeitos em relação a terceiros, é indispensavel que a inscripção, cujos effeitos são tão importantes, seja feita com toda a solemnidade possivel e só á vista de titulos, cuja authenticidade garanta a realidade dos direitos, a que se referem. Devem inscrever-se, dizem os sabios commentadores da lei de Hespanha, só aquelles documentos cuja authenticidade apparece desde logo, pois unicamente deve receber o sello d'um archivo publico aquillo que não offereça duvidas acerca da sua ligitimidade.

'E tambem quando pela legislação se exige escriptura publica

para certos actos e contractos, é natural e logico, que só á vista d'essa escriptura possa fazer-se a inscripção, para evitar que a nullidade do titulo defeituoso venha depois dar logar a destruir o valor da inscripção.

Quanto á inscripção dos contractos d'arrendamento, cujo fim é evitar que o arrendatario possa pelo novo adquirente ser privado do arrendamento, fazendo conhecer a este o encargo que sobre a propriedade pesa, imposto pelo proprietario anterior, deve fundar-se em escriptura publica ou em titulo igualmente certo. A nossa lei não diz, se os sub-arrendamentos e cessões d'arrendamentos, que tenham qualquer das condicções exigiveis para o registro, são tambem obrigados a inscripção. O Regulamento de Hespanha manda abrir annotação á margem do averbamento, que se refere ao arrendamento subrogado, cedido ou retrocedido. Entre nós deve fazer-se o mesmo, e é mesmo indispensavel que se faça para se dar a certeza em relação a terceiros.

O Regulamento diz que titulos podem ser admittidos ao registro. (Artigo 96.)

Para estes titulos serem considerados authenticos é preciso, que sejam expedidos pela auctoridade competente, e revestidos das formalidades extrinsecas exigidas por direito. (Reg. artigo 170.)

Se os documentos forem expedidos por auctoridades estrangeiras, não podem registrar-se sem que sejam traduzidos em lingua portugueza, visádos pelo ministro ou consul portuguez da respectiva localidade, e reconhecidos no ministerio dos negocios estrangeiros.

Se forem precatorias, requisitorias ou sentenças, que precisem de revisão ou confirmação dos tribunaes do reino, não são registraveis antes de sentença d'estes, na fórma do artigo 567 da Novissima Reforma Judicial. (Reg; art. 171 e § unico.)

Artigo 65.º

Os titulos de que tracta o artigo antecedente não serão admittidos no registro, sem que se prove que por elles nenhuns direitos

se devem á fazenda nacional; e sendo divida hypothecaria com estipulação de juros, sem que se tenha feito o competente manifesto.

§ unico. O conservador que os admittir será suspenso por um anno, e responderá por perdas e damnos, se algum dos interessados alcançar sentença que julgue a nullidade do registro.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 245 a 248 de Hespanha.

A mesma doutrina, e quasi as mesmas palavras contém o artigo 76 do Regulamento, por certo mais que dispensavel porque a repetição *ainda menos que textual* é sem duvida a todos os respeitos inutil.

Refere-se o artigo aos direitos de manifesto, e á contribuição de registro ou imposto de transmissão segundo a lei de 30 de junho de 1860.

Uma lei d'esta natureza devia apresentar o registro unicamente como instituição juridica, deposito das garantias civis, para interesse dos particulares, e nunca para interesse do fisco, que involvendo a intervenção do governo faz receiar, principalmente em Portugal onde ha uma tendencia pronunciada para inverter tudo em lei fiscal e tributaria, que a utilidade particular seja absorvida pela conveniencia do estado, invertendo-se a natureza e fim d'esta lei.

Não era na redacção da lei logar proprio de reformar, mas é aqui occasião de clamar pela reforma ou antes extincção d'impostos, cuja existencia a sciencia economica reprova, cuja conservação necessidade nenhuma reclama. Desde que a propriedade paga uma contribuição directa, a continuação d'este imposto indirecto é absurda e insustentavel. A contribuição de registro é um erro economico, que prejudica gravemente os interesses particulares, e que não aproveita ao Estado. Se a propriedade pagando directamente 12 por 100, não paga o sufficiente nem o que é preciso pagar, pague directamente 14 ou 16, mas não pague indirectamente imposto algum. Augmente-se a contribuição predial, mas deixe-se a propriedade livre nas suas transmissões; lucra com isso a propriedade, o Estado, e os proprietarios; é este o meio de conseguir, que a lei não seja illudida, como sempre tem acontecido; é o meio de termi-

nar esse espectaculo repugnante de annullar contractos particulares e de impor multas ruinosas por causa d'impostos, que o Estado pode e deve cobrar d'outra maneira.

E tal imposto é iniquo, como eloquentemente o provou no Congresso dos deputados de Hespanha o sr. Lopez Cano na sessão de 7 de janeiro de 1861.—Pois que, disse elle, não haverá motivo para chamar iniquo a um imposto vexatorio e violento, que na sua realisação vae escoltado pela espionagem e pela denuncia; que leva a perturbação e o alarme ao seio das familias; que dá origem a multas numerosas e enormes; que da motivo a uma immensidade de causas crimes, porque hoje mesmo existem mais de quatrocentas, quer dizer, que dá logar á perseguição de treze familias para cobrar um milhão? Alem d'isso não manifestei extensamente, que é um imposto absurdo, condemnado pelas boas regras economicas? Não é verdade, qne é immoderado no gravame, que impoem? Não é certo que é desigual na sua imposição? Não é evidente, que longe de recahir sobre a renda liquida, affecta o capital; embaraça a producção; difficulta as transacções; estorva a circulação da riqueza; e que, cerceando os capitaes particulares, diminue a renda da nação? Como pois não ha de chamar-se iniquo?—

Depois d'isto só resta dizer, que se um dia os nossos legisladores olharem mais para a nação do que para uma mal entendida conveniencia do fisco, a extincção d'este imposto, que sem duvida é grande obstaculo aos beneficios de qualquer reforma hypothecaria, será logo decretada. Por em quanto o imposto existe, e este artigo impoem suspensão e responsabilidade por perdas e damnos ao conservador, que admittir ao registro titulos, que devam taes impostos ou precisem de manifesto, sem que se prove o seu pagamento e o cumprimento da lei. Devem pois examinar a natureza dos titulos e observar, se as disposições d'aquellas leis de contribuição de registro e de manifestos estão cumpridas.

A nota d'apresentação no Diario toma-se antes de verificar o pagamento do imposto, mas suspende-se a inscripção e entrega-se o titulo ao apresentante para que vá liquidar e pagar o imposto nas repartições competentes, que devem passar os recibos em du-

plicado, a fim de que um seja apresentado, e fique archivado na conservatoria sob responsabilidade do registrador. Esta é a doutrina da lei de Hespanha, que tanto a nossa lei como o Regulamento deixaram em branco, mas que deve ser practicada.

Artigo 66.º

As assignaturas dos titulos originaes que houverem de ser registrados serão reconhecidas por tabellião da comarca ou julgado em que o registro houver de ser feito, ou por outro de fóra que seja reconhecido por aquelles. O mesmo se observará nas certidões ou publicas fórmas para o registro, que não forem extrahidas dos autos pelo escrivão respectivo.

Artigo 67.º

Os conservadores não são obrigados a admittir no registro aquelles titulos, cuja legalidade acharem duvidosa.

Quando se der essa hypothese, feita a declaração da falta de que resulta a duvida, o mencionado conservador abrirá um registro provisorio do titulo duvidado. A questão suscitada será resolvida pelo juiz de direito da respectiva comarca, e o registro se tornará definitivo, quando a sentença que assim o determinar tiver passado em julgado.

Artigo 68.º

A sentença do juiz de direito de que tracta o artigo antecedente será proferida de plano, e summariamente com urgencia, ouvido o ministerio publico, em presença dos motivos de duvida mencionados pelo conservador, e das ponderações escriptas offerecidas pelo requerente.

§ unico. D'esta sentença poderão as partes e o ministerio publico aggravar de petição ou instrumento, não cabendo nenhum recurso da decisão proferida sobre o aggravo.

Artigo 69.º

O conservador será isento de responsabilidade, ainda mesmo que as duvidas que tiver offerecido se não julguem procedentes, salvo unicamente o caso de se provar dólo no seu procedimento.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 65 a 68, e 276 a 278 de Hespanha.

Conformes o mais possivel com a doutrina, não nos acontece o mesmo com a latitude concedida ao conservador para duvidar sem responsabilidade nenhuma; pois dizer que só responde no caso de se lhe provar o dólo, é dizer nunca, é quasi a mesma coisa, porque a intenção de prejudicar é aqui de próva difficil, e quasi impossivel. Era preciso evitar, como se fez em Hespanha, que o conservador por ignorancia, demasiado escrupulo ou inadmissivel receio da falta de qualquer ponto ou virgula possa obrigar a parte a um processo, que, ainda que summario, é processo, e não se faz sem tempo e sem dinheiro.

O modo practico d'oppor as duvidas e a fórma do processo estão estabelecidos no Regulamento nos artigos 154 a 168. A duvida póde versar só sobre a identidade dos requerentes, ou sobre a validade do titulo, e póde tambem haver suspeita de falsidade dos documentos.

A lei de Hespanha manda examinar as formulas extrinsecas das escripturas, que são todas as que resultam das leis que regulam a fórma dos instrumentos publicos; são essenciaes a auctorisação, a assignatura dos outhorgantes, data do documento, assistencia do numero de testemunhas que a lei determinar, a lingua em que é redigido, a fórma por que é feito, se ha raspaduras, emendas ou entrelinhas não resalvadas, classe do papel, assignatura e signal publico do tabellião, e outras circunstancias exteriores. Manda tambem examinar a capacidade dos outhorgantes sobre o objecto das mesmas escripturas. E determina que pelos registros provisorios em razão de duvidas do conservador se não paguem emolumentos.

Veja-se tambem o artigo 71 § 3.º do Regulamento, caso em que deve seguir-se o mesmo processo.

E' d'esperar, que os conservadores mesmo por credito e dignidade não duvidem sem justificado motivo ou fundamento rasoavel, mas sempre que o façam, teem d'abrir o registro provisorio.

Artigo 70.º

O titulo que houver de ser registrado será apresentado em duplicado ao conservador, que verificará a sua perfeita igualdade; exceptua-se porém o caso de se mostrar que o original ou copia authentica d'esse titulo existe de um modo permanente em algum archivo ou cartorio publico.

Artigo 71.º

Feito o registro, o conservador numerará e rubricará todas as folhas de ambos os exemplares do titulo, ou de um só, quando se der a excepção do artigo antecedente, e o entregará á parte, assim numerado e rubricado, guardando o duplicado com o numero de ordem correspondente ao registro, quando isso tiver logar.

COMMENTARIO

Veja-se o commentario ao artigo 42, ao qual nos referimos.

CAPITULO IV

Do cancellamento do registro hypothecario definitivo e provisorio

Artigo 72.º

O cancellamento do registro definitivo póde ser requerido pelo credor ou pelo devedor, provando este por documento authentico o pagamento ou extincção completa da divida ou obrigação.

§ unico. Este documento será archivado pela fórma estabelecida no artigo antecedente.

Artigo 73.º

Se o cancellamento do registro definitivo fôr requerido com o fundamento na prescripção, só poderá verificar-se em presença de sentença passada em julgado que tiver declarado prescriptos os direitos do credor, e a mesma sentença será archivada nos termos do artigo 71.º

COMMENTARIO

Concordam os artigos 77 a 104 de Hespanha; 2157 a 2160 de França; 1610 de Vaud; 2074 das Duas Sicilias, 1253 da Hollanda; 71 da Baviera; 50 da Grecia; 684 de Friburgo; 150 de Genebra.

Admittida a publicidade, assim como a inscripção é quanto a terceiros o unico meio de tornar um direito de inerte em effectivo, tambem o cancellamento é o unico meio de fazer cessar os effeitos da inscripção. Vale o que está inscrrpto, e para que deixe de valer é preciso, que o cancellamento conste do registro. O principio dominante d'esta materia é pois, que as inscripções não se extinguem quanto a terceiro senão pelo seu cancellamento, ou pela inscripção da transferencia do dominio ou direito real inscripto para outra pessôa.

Não só o credor e o devedor, tambem todas as pessoas interessadas em que a inscripção não subsista, podem requerer o cancellamento. (Reg. artigo 191) Effectivamente nada mais justo, do que dar a todos os interessados, logo qne a inscripção deixa de ter razão de ser, um meio de a fazer desapparecer, ou de fazer constar, que deixou de ter effeito. São interessados em primeiro logar o devedor, cujo credito é affectado pela inscripção, em quanto ella subsiste; depois os credores inscriptos posteriormente, cujo interesse é visi-

vel, visto que toda a inscripção que lhes prefere, diminue a probabilidade de obterem pagamento pelo penhor commum; e finalmente o terceiro adquirente, a quem como proprietario pertencem todas as acções tendentes a defender e consolidar a sua propriedade, e por isso a faculdade de requerer o cancellamento de todas as inscripções, que entenda não deverem subsistir sobre o immovel.

Quaes sejam os titulos aptos diz o Regulamento no artigo 192.

Tambem serve para o cancellamento d'uma inscripção o mesmo titulo, que serviu para a abrir, sempre que d'elle, ou só ou com outro documento complementar, resulte que a mesma obrigação se acha extincta ou caduca. (Reg. artigo 169)

O cancellamento póde ser total ou parcial. (Reg. artigo 190.)

Assim como as obrigações podem extinguir-se total ou parcialmente, tambem a formalidade, que tem de fazer constar a extincção, ha de ser total ou parcial.

No commentario ao artigo 146 se tracta da extincção.

Estes actos practicam-se como os outros do registro. (Commentario ao artigo 42.) O conservador deve, sempre que lhe requerem o cancellamento, verificar a identidade de pessoa, e a sua capacidade para o acto que se requerer, e archivar sempre os documentos que o determinaram.

Resta saber os effeitos juridicos do cancellamento. Não extingue *em relação ás partes* os direitos inscriptos a que respeita, quer o cancellamento se faça em virtude de caducar pelo lapso de tempo, quer por outra qualquer causa; por exemplo, o legatario, embora a inscripção seja cancellada, só perde o direito de receber do herdeiro o legado, quando a obrigação por direito commum se considere extincta; em relação a terceiros é preciso distinguir; se o cancellamento é por sua natureza nullo, e a nullidade existe visivel no registro, o terceiro não póde allegar ignorancia nem boa fé, e não póde aproveitar-se d'elle, quando posteriormente contracte ou adquira algum direito: porém se a nullidade não era visivel no registro, domina o principio de que só vale para terceiros o que consta do registro, e ainda que se julgue nullo o cancellamento, a nullidade não prejudica a terceiros.

Artigo 74.º

O cancellamento do registro definitivo será nullo se lhe faltar algum dos requesitos seguintes:

1.º Declaração expressa do respectivo conservador, de que reconhece como a propria a pessoa que requer, ou duas testemunhas que a reconheçam;

2.º Verificação do direito que tem para requerer, em presença do documento em que se funda a petição;

3.º O nome de todos os interessados no averbamento, e a designação do numero do registro cancellado.

COMMENTARIO

Concorda o artigo 98 de Hespanha.

Verifica-se a primeira hypothese; n'estes casos o cancellamento é nullo e a nullidade visivel no registro; reputa-se vicio exterior, e prejudica mesmo a terceiros, como fica dito. Quem quizer contractar com segurança não tem só de vêr, se o cancellamento existe, ha de verificar, se está feito sem que lhe faltem estas formalidades. A lei de Hespanha em logar de tres, marca sette casos de nullidade, todavia a nossa lei contém os essenciaes. O fim d'esta disposição é fazer adoptar as formalidades que melhor possam produzir a publicidade da liberação dos direitos pela extincção das obrigações.

Artigo 75.º

Será declarado nullo o cancellamento.

1.º Quando se julgar nullo ou falso o titulo em virtude do qual foi feito;

2.º Quando se der erro que não possa ser emendado, ou quando se provar que houve fraude; mas n'estes casos a nullidade só prejudicará a terceiro, se já existia em juizo a respeito d'ella acção que tenha sido competentemente registrada.

COMMENTARIO

Concorda o artigo 99 de Hespanha.

Verifica-se a segunda hypothese. N'estes casos pode annullar-se o cancellamento, mas os terceiros, que depois d'elle contractassem, e que não se presume terem conhecimento da nullidade, não são por ella prejudicados, excepto se já estava registrada a acção de nullidade, caso em que não podem allegar ignorancia. Deve entender-se que ha erro ou fraude, que possam tornar o cancellamento nullo, segundo as disposições e principios de direito commum em relação aos contractos, em que intervem, e não de fórma que se reputem taes para os effeitos do artigo erros insignificantes, que não alteram o sentido, nem desfiguram a descripção exacta do immovel ou direito registrado, nem affectam o facil conhecimento da inscripção cancellada ou o nome e capacidade das pessoas que n'ella intervieram. Se a fraude não fôr origem ou causa do cancellamento, ou se não se referir á essencia do contracto que o motivou, se fôr incidente e d'ella não resultar suplantação de pessoas, da capacidade legal das mesmas, ou de instrumentos que fossem causa do cancellamento, tambem por si só não basta para o annullar.

Finalmente conforme os casos occurrentes deve ter logar a applicação dos principios geraes de direito civil.

Artigo 76.º

O registro provisorio póde ser cancellado á vista da declaração authentica dos interessados, no caso de ser voluntaria a hypotheca, ou á vista de igual declaração das pessoas a favor de quem a mesma hypotheca foi constituida, no caso de ser necessaria.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 83 e 85 de Hespanha; 2157 de França.

Segue o principio, de que, pertencendo a cada um a livre disposição dos direitos, que são seus, pode abandona-l'os, quando quei-

ra, e logo que não lhe convenha exerce-l'os. Este acto è essencialmente unilateral, dependente só da vontade do devedor; e por isso perfeito, completo e efficaz desde a manifestação legal d'essa vontade; não precisa da acceitação do credor, que ha de aproveitar-se delle, nem do detentor do immovel, nem do devedor cujos bens eram gravádos pela hypotheca extincta.

A faculdade de fazer esta declaração depende unicamente da questão de capacidade, como toda e qualquer outra disposição de direitos, e da questão de forma, isto é, de constar d'um acto authentico e legal. A capacidade considera-se em relação ao acto do titulo, que se apresenta. (Lei artigo 74 n.° 2.)

O cancellamento ou extincção das seguranças hypothecarias é um acto liberatorio da natureza da quitação, e só quem pode dar esta, pode dispor livremente das seguranças, que garantem o pagamento.

Não podem ser renunciadas as hypothecas legaes, de que tratam os numeros 1, 2, e 3 do artigo 101. (Lei artigo 103, Regulamento artigo 136.)

TITULO III

Disposições geraes relativas a privilegios e hypothecas

Artigo 77

Os credores teem direito de ser pagos pelo preço da totalidade dos bens do devedor, todas as vezes que não houver causa legitima de preferencia.

Artigo 78.°

São causas legitimas de preferencia:
1.° Os privilegios;
2.° As hypothecas.

Artigo 79.º

Não ha outros privilegios e hypothecas senão os que a presente lei reconhece.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2092, 2093 e 2094 de França; 7, 8, e 9 da Lei da Belgica de 16 de dezembro de 1851·

A primeira parte do artigo 77 estabelece um principio incontestavel de direito natural, reconhecido por todo o direito positivo. (Introducção paginas 47) A segunda parte do artigo é a negação da primeira, a contradicção flagrante d'aquelle principio, (Introducção paginas 77) porque, dando aos devedores de má fé ampla liberdade para a todo o tempo constituirem essas causas de preferencia, tira aos credores, que as não constituiram, a possibilidade d'obter pagamento, quando perante o direito tanto é credor o hypothecario como o chirographario, a ambos se deve pagamento, a divida é a mesma, e só a segurança accessoria é differente. Como a obrigação deixa de ser tal, se a lei não assegura os meios de a pôr em execução, é claro, que a lei cuja disposição, em vez de realisar, deixa illudir tal obrigação, nega e contraria aquelle principio.

A palavra *totalidade* abrange os bens corporeos e incorporeos, isto é, tanto os moveis e immoveis que pertençam ao devedor, como os seus direitos e acções, e tanto presentes como futuros, de forma que comprehende todos os bens, que no momento da execução da obrigação, compoem a fortuna da pessoa obrigada. E' indispensável porem, que a pessoa seja pessoalmente obrigáda, porque se o é só hypothecariamente sem obrigação pessoal, como quando adquire um predio sujeito a hypotheca, a obrigação pesa unicamente sobre o predio onerádo.

Não são tambem todos os bens; exceptuam-se aquelles que, segundo o direito commum ou leis especiaes, são declarádos inalienaveis, incediveis, livres de perseguição, execução e penhora, pelo interesse da ordem publica, rasões de humanidade, ou outras considerações, que a lei teve em vista.

Artigo 80.º

Os privilegios dão direito á preferencia independentemente do registro, salva a excepção consignada nos artigos 33, n.º 6, e 88, n.º 2.

As hypothecas são causas legitimas de preferencia sómente sendo registradas.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2134 de França; 146 da Hespanha; 1226 da Hollanda; 2214 da Sardenha, 669 de Friburgo; 21 da Baviera; 8 da Grecia.

E' ainda a declaração da adopção do principio da publicidade; tudo o que não está inscripto nos registros, não vale em relação a terceiros. As excepções constam do Regulamento artigo 149. As hypothecas, de qualquer ordem e natureza que sejam, só valem depois da inscripção. (Reg. art. 120)

Quanto aos privilegios veja-se o artigo seguinte.

CAPITULO I

Dos privilegios em geral e suas diversas especies

Art. 81.º

Ha duas especies de privilegios;

1.º Privilegios mobiliarios, isto é, os que recahem unicamente sobre o valor dos bens moveis.

2.º Privilegios immobiliarios, isto é, os que recahem unicamente sobre o valor dos bens immoveis.

§ 1.º Reputam-se bens immoveis para os effeitos da presente lei, os moveis que estiverem annexos a alguma propriedade immovel por applicação permanente e necessaria.

§ 2.º Os privilegios sobre moveis subdividem-se em:

1.º Especiaes que comprehendem sómente o valor de certos e determinados moveis;

2.º Geraes que comprehendem o valor da totalidade dos bens moveis do devedor.

§ 3.º Os privilegios sobre immoveis são sempre especiaes.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2099 e 2100 de França; 16 da Belgica.

Chama-se privilegio o direito, que a qualidade do credito dá a um credor para ser preferido aos outros credores mesmo hypothecarios. O credito privilegiado prefere a todos os outros, e o objecto, sobre que assenta, serve, antes de tudo, para o realisar. Por direito francez, diverso neste ponto do direito romano, o privilegio adhere á coisa e confere sobre ella um direito real. O privilegio é um favor, que se traduz na derogação da regra geral de igualdade de condicção, que de ordinario regula as relações dos diversos credores d'uma mesma pessoa; e quer esse favor venha de considerações de stricta justiça, quer de sentimentos de humanidade, quer de necessidades superiores da ordem publica, é sempre inconveniente e prejudicial em leis d'esta natureza, e desde que ha possibilidade de garantir melhor os interesses que elles representam, não ha razão nenhuma que justifique a sua existencia. São os privilegios o maior obstaculo á *certeza*, e grande embaraço ao estabelecimento do credito predial. (Veja-se Introducção paginas 39.)

A lei de Hespanha estabeleceu o principio geral, de que os titulos inscriptos surtissem effeito, ainda contra os credores singularmente priviligiados pela legislação commum, e só exceptuou o Estado para cobrar uma annualidade dos impostos sobre os bens immoveis; o segurador pelos dois ultimos dividendos passivos; e o credor pelos juros do capital, ou pelo censo, correspondentes ás duas annualidades vencidas e parte da corrente. Os commentadores hespanhoes, apesar de verem o privilegio tão restricto a estes tres unicos casos, escreveram, que era de sentir a *excepção feita ao salutar principio* da preferencia segundo a prioridade da inscripção. Outro tanto, com muita mais razão, deve dizer-se da nossa lei.

A lei estabelece a divisão dos privilegios, determinada pela circunstancia de ser movel ou immovel a coisa, sobre que assentam, e depois uma subdivisão quanto aos primeiros, segundo comprehendem, e podem exercer-se sobre a totalidade dos moveis do devedor, ou só sobre o valor de certos e determinados moveis. Determina finalmente, que os privilegios sobre immoveis sejam sempre especiaes.

Esta ultima disposição é de muita conveniencia, porque, limitando a extensão dos privilegios, diminue os funestos effeitos que sempre produzem. Quando a propriedade onerada desappareça, perdem o privilegio, e concorrem como creditos chirographarios.

Os bens moveis podem tornar-se immoveis, e taes se reputam, pela applicação, que recebem, ou antes por accessão, porque a lei, n'esse caso immobilisa-os ficticiamente por causa da sua relação intima com o immovel. E' a disposição do § primeiro d'este artigo.

CAPITULO II

Dos privilegios mobiliarios

Artigo 82.º

Gosam de privilegio mobiliario especial nos fructos dos predios rusticos respectivos, constituindo uma classe:

1.º O credito por divida de fóros, censos ou quinhões relativos aos dois ultimos annos e ao corrente;

2.º O credito por divida de renda relativo ao ultimo anno e ao corrente;

3.º O credito por sementes ou emprestimos para exploração agricola, relativo sómente ao ultimo anno ou sómente ao corrente;

4.º O credito por soldadas de creados de lavoura relativo a um anno e por dividas de jornaes de operarios relativo aos ultimos tres mezes;

5.º O credito por premio de seguro relativamente ao ultimo anno e ao corrente.

§ 1.º Para que tenha logar o privilegio de que fazem mençã

os n.os 1.º e 2.º d'este artigo, é necessario que os onus respectivos de emphyteuse, censo, quinhão ou arrendamento se achem registrados.

§ 2.º Aquelle privilegio principia a existir na data do registro, sem que possa retrotrahir-se á data do credito, se este fôr mais antigo.

§ 3.º Para que tenha logar o privilegio de que tractam os n.os 3.º e 4.º d'este artigo, é necessario que sejam especificados os immoveis a que esses creditos forem applicados.

Artigo 83.º

Gosam privilegio mobiliario especial na renda dos predios urbanos, constituindo uma classe:

1.º O credito por divida de fóros, censos e quinhões, relativo aos dois ultimos annos e ao corrente;

2.º O credito por premio de seguro, relativo ao ultimo anno e ao corrente.

§ unico. Ao privilegio de que faz menção o n.º 1.º é applicavel a disposição do § 1.º do artigo antecedente.

Artigo 84.º

Gosam privilegio mobiliario especial, constituindo uma classe:

1.º O credito por despezas de transporte, no valor dos objectos transportados:

2.º O credito por despezas de pousada ou hospedagem, no valor dos moveis que o devedor tiver na hospedaria.

3.º O credito pelo preço de quaesquer moveis ou machinas e valor do concerto na importancia dos mesmos;

4.º O credito por divida de renda ou damnificação causada pelo locatario ou proveniente de qualquer encargo declarado no ar-

**

rendamento do predio urbano, relativo ao ultimo anno e ao corrente, no valor dos moveis existentes no predio;

5.º O credito proveniente de premio de seguro de moveis ou mercadorias, relativo ao ultimo anno e ao corrente, no valor dos objectos segurados.

§ unico. O privilegio, de que tracta o n.º 1.º d'este artigo, acaba quando os objectos transportados sahirem do poder d'aquelle que os transportou;

O privilegio, a que se refere o n.º 2.º, acaba quando os objectos sahirem da hospedaria;

O do n.º 3.º, quando os moveis comprados ou concertados sahirem da mão do comprador;

O do n.º 4.º, quando os moveis sahirem do respectivo predio;

O do n.º 5.º, quando os moveis ou mercadorias passarem ao poder de terceiros, salvo porém o caso, nas differentes hypotheses d'este paragrapho, de se provar que houve dolo na sahida dos objectos referidos.

Artigo 85.º

Gosam tambem privilegio mobiliario especial, constituindo uma classe:

1.º O credito pelo preço de materias primas, no valor dos productos fabricados, posto que não sejam os mesmos que se fabricaram com as materias primas em divida, contanto que sejam do mesmo genero d'aquelles que taes materias podem produzir;

2.º O credito por salarios de operarios fabris, relativo aos ultimos tres mezes, no valor dos mesmos productos;

3.º O credito pelo premio de seguro relativo ao ultimo anno e ao corrente, no valor dos productos segurados.

§ unico. Para que possa ter logar o privilegio de que tracta o n.º 1.º é necessario que os objectos se conservem em poder do devedor, ou que não tenham sahido com dolo ou fraude em prejuizo do credor.

Este privilegio porém extingue-se não sendo reclamado dentro de um anno.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2102 de França; 20 da Belgica.

A lei reconhece quatro classes de privilegios sobre moveis; cada um dos artigos constitue uma classe.

O privilegio não segue os moveis; dura e pode tornar-se effectivo, emquanto elles estão em poder do devedor, porém a regra de que nos moveis a posse vale titulo, obsta a que o credor privilegiado vá procura-los, quando tenham passado a terceiro possuidor. Havendo má fé, cessa esta regra.

De dois principios, diz Grenier, dimanam todos estes privilegios. Todas as vezes que pela natureza das coisas, um objecto deve ser considerado penhor d'um credito, seria flagrante injustiça, quando o credor so póde considerar *apossado* e seguro de por elle obter pagamento, determinar que esse credor, antes do pagamento, possa ser privado d'esse objecto, que póde dizer-se seu até a importancia da divida. Todas as vezes que o credito é o preço da venda d'uma coisa realmente existente, ou sempre que a coisa deve a sua existencia ou a sua conservação aos adiantamentos feitos pelo credor, é tambem de necessidade e justiça, que elle seja preferido a todos os outros sobre essa coisa ou seu preço, porque sem elle ou sem os adiantamentos, que fez, a coisa não existiria, não seria penhor, ou não o seria de tanto valor.

Com effeito cada um d'estes privilegios se deriva d'um ou d'outro d'estes principios.

Os credores por fóros, censos, quinhões, e juros de credito hypothecario, podem registrar hypotheca, se o dominio directo, direito predial correlativo, ou respectiva hypotheca, estiverem já registrados. (Reg. artigos 115 e 116.)

Esta materia tem de regular-se pelas disposições do direito commum.

Artigo 86.º

Gosam de privilegio geral sobre os moveis;

1.º O credito por despezas de funeral do devedor, segundo a condicção e costume da terra;

2.º O credito por despezas feitas com o luto da viuva e filhos do fallecido, segundo a sua condicção;

3.º O credito por despezas com honorarios de facultativos e remedios para a ultima doença do devedor, não excedendo a seis mezes de duração;

4.º O credito para sustento do devedor e pesssoas de sua familia a quem tivesse o dever de alimentar, relativamente aos ultimos seis mezes;

5.º O credito proveniente de ordenados, salarios e soldadas de creados e outros familiares, relativo a um anno;

6.º O credito de salarios ou ordenados devidos a mestres de sciencias ou artes que tiverem ensinado os filhos do devedor ou pessoas a quem tenha o dever de dar educação, relativo aos ultimos seis mezes.

§ unico. Os creditos por impostos em divida á fazenda nacional gosam privilegio mobiliario em todas as classes.

Artigo 87.º

O credor pignoraticio, devidamente apossado do penhor, tem privilegio para ser pago da sua divida pelo preço do objecto ou objectos empenhados até onde chegar o referido preço, sendo considerado pelo resto como credor chirographario.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2101 de França; 19 da Belgica.

Estes privilegios exercem-se sobre a universalidade dos moveis do devedor.

O privilegio por despezas de funeral resulta de duplicada razão; prestar homenagem ás cinzas dos mortos, e concorrer para a salubridade publica, que exige, que as inhumações não sejam muito demoradas.

Este privilegio comprehende despezas de guarda do cadaver,

sepultamento, honorarios dos sacerdotes, erecção de lapide e mesmo compra de sepultura, segundo a condicção da pessoa e costume da terra. Este privilegio não se dá senão em prejuizo dos credores, porque, havendo herança, d'ella sahem as despezas, e por isso deve sempre harmonisar-se o interesse dos credores com as exigencias da decencia publica e conveniencias sociaes, de fórma que nunca se auctorisem ostentações e prodigalidades.

Os privilegios são de interpretação restrictissima, e por isso, se um terceiro fizer as despezas em seu nome, sem subrogação expressa e legal, o credito será simples emprestimo.

Em relação ao privilegio do n.º 3.º, deverá entender-se ultima doença aquella, de que o devedor morreu, ou a que precede um facto de fallencia, ou qualquer outro de ruina do devedor?

Dizem uns, que a respeito das doenças curadas aquelle que confia no devedor, entra no direito commum, e renuncia tacitamente ao privilegio, porquanto a lei só intervem e dá privilegio, quando a pessoa que recebeu os soccorros já não está no mundo para cuidar d'uma divida d'origem tão favoravel e caritativa. Dizem outros, que é injusto punir o medico por ter salvado o doente, privando-o d'uma remuneração, que ganhou tão penivel e ligitimamente, e que vai ser absorvida pela quebra ou ruina. Esta segunda opinião, auctorisada pela redacção generica, é a mais seguida.

O privilegio pertence aos medicos, cirurgiões, boticarios, enfermeiros, parteiras e a todos os que são chamados a soccorrer uma pessoa doente.

Abrange todas as despezas, qualquer que seja a sua importancia, sendo exigidas pelo estado do doente e pelas necessidades da doença, finalmente todas as que forem necessarias ou uteis, e não outras. Ha todavia opiniões, que mesmo as de fantasia e puro capricho têem direito a privilegio, estando em proporção com a condicção do doente.

Em relação ao n.º 4.º os seis mezes são os que precedem tanto a morte, como a fallencia ou ruina. Por familia entendem-se os filhos menores ou maiores, habitando com o devedor e não tendo interesses separados, os ascendentes, todos os parentes ou affiados que o devedor tem em casa, que constituem a familia de que é

chefe, e os criados e pessoas de serviço, que habitualmente sustenta. Por sustento entende-se tudo o que diariamente se consomme no governo d'uma casa em generos alimenticios ou d'elles accessorio natural e indispensavel, como a luz, fogo, agua, lavagem, e outras coisas necessarias, exceptuados os creditos de vestuario, fornecimento de livros e outros objectos, não havendo todavia regra fixa, pois tudo deve regular-se segundo a condicção do devedor, appreciada pelos tribunaes.

A fazenda nacional tem privilegio mobiliario em todas as classes, além do immobiliario que lhe concede o artigo 88.

CAPITULO III

Dos privilegios immobiliarios

Artigo 88.º

São creditos privilegiados sobre os immoveis do devedor, ainda mesmo que se achem onerados com hypotheca.

1.º Os creditos por impostos em divida á fazenda nacional pelos ultimos tres annos, e no valor dos bens em que recahirem os mencionados impostos;

2.º Os creditos provenientes de despezas feitas para a conservação dos predios nos ultimos tres annos, com relação áquelles a que essas despezas foram applicadas, não excedendo a quinta parte do seu valor, sendo registrado;

3.º Os creditos provenientes de custas judiciaes feitas no interesse commum dos credores, no valor do predio com relação ao qual foram feitas.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 218 de Hespanha; 3098 e 2103 de França; 15, 17, e 27 da Belgica; 2194 e 2201 da Sardenha; 1583 de Vaud.

Por direito moderno o privilegio adhere aos immoveis, e segue-os em todas as transmissões, porque elles passem.

A nossa lei estabelece tres privilegios sobre immoveis, sempre especiaes aos predios sobre que recahem.

Tanto o Codigo Francez como a lei da Belgica deixáram os privilegios da fazenda nacional para as leis especiaes, que os regulam, declarando esta ultima expressamente, que o thesouro publico *não pode obter privilegio em prejuizo de direitos anteriormente adquiridos por terceiros*.

A palavra imposto deve entender-se em sentido stricto, e por isso unicamente em relação ao imposto, que directa e especialmente é lançado á propriedade immovel designada, pois é esse o unico que tem privilegio immobiliario, pertencendo aos outros os privilegios do art. 86, § unico.

O ponto essencial em todas as leis fiscaes é evitar expropriações forçadas de immoveis e obstar ás vexações dos recebedores sobre os contribuintes, e os privilegios mobiliarios seguram a percepção do imposto e a exoneração dos immoveis.

A lei de Hespanha é melhor; dá preferencia ao Estado para cobrar uma annualidade do imposto sobre o predio, e, para a ter por maior somma, tem d'exigir e fazer registrar uma hypotheca especial, porque a administração pode dentro d'um anno cobrar o que lhe devem, e se os seus empregados foram omissos, a sua falta não deve recahir sobre um terceiro, que deve consideral'os diligentes. O terceiro adquirente deve presumir a propriedade livre para com a fazenda nacional, e o Estado deve ter nas cauções, que exige aos seus empregados, e que lhe é livre estabelecer e alterar, garantia bastante da boa execução das leis e do zelo d'aquelles, a quem confia a sua execução.

A disposição do n.º 2.º é incomprehensivel e injustificavel, não em querer garantir um credito tão digno de protecção, mas nos meios que lhe concede para esse fim, e que estão longe de ser os proprios para realisar a garantia. Desde que o privilegio é sujeito a registro, só depois da inscripção pode preferir a terceiros; este principio fundamental não pode ser um momento esquecido, e menos uma vez violado. Para que, pois, um privilegio sujeito a inscri-

pção possa ser privilegio, é indispensavel que possa revelar-se no registro *antes ou no momento mesmo da sua existencia*, porque, no caso contrario, qualquer direito que antes delle se inscreva, antes delle é attendido. Se em logar d'um privilegio d'esta ordem, que ou é nada ou um absurdo, a lei concedesse simplesmente o registro provisorio para os creditos d'esta naturêza, a garantia era mais segura e mais juridica, o privilegio mais privilegio. Depois das difficuldades de interpretação e da variedade d'opiniões, a que, como ninguem ignora, deu logar o artigo 2106 de França, custa realmente a acreditar na existencia d'uma disposição d'esta naturêza.

Em relação ao n.° 3.° os creditos devem entender-se das despezas occasionadas por aquelles actos, cujo fim foi entregar á justiça o penhor commum, tanto para assegurar a sua conservação, como para o converter em dinheiro, e finalmente repartir o seu valor entre os interessados, pois o privilegio é *unicamente* em relação áquellas custas, que os credores, para gozarem do beneficio dos seus direitos, não poderiam dispensar-se de pagar, se outro não tivesse adiantado o pagamento.

Este privilegio não pode oppor-se a todos os credores indistinctamente, mas só áquelles em cujo interesse se fizeram as custas. Quando estas se fizerem em interesse da generalidade de bens moveis e immoveis, deve o seu pagamento recahir sobre todos, de forma que cada um pague em proporção da utilidade que retirou, e nunca de maneira que sacrifique os interesses dos credores chirographarios e dos privilegios mobiliarios ás hypothecas e creditos immobiliarios, tendo as custas sido feitas em proveito da causa commum.

TITULO IV

Das hypothecas

CAPITULO I

Das hypothecas em geral

Artigo 89.º

A hypotheca onera os immoveis sobre que recahe, e os sujeita directa e immediatamente ao pagamento das obrigações a que servem de garantia, seja quem for o possuidor dos mesmos.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 105 de Hespanha; 41 da Belgica; 2114 e 2166 de França; 1584 e 1601 de Vaud; 2000 das Duas Sicilias; 2163 e 2283 da Sardenha; 3245 da Luisiana; 1.º da Baviera; 1.º da Grecia.

Este artigo é a traducção do de Hespanha, para o qual a respectiva *exposição de motivos* disse. =«Ao tratar especialmente das hypothecas, a commissão julgou, que devia antes de tudo escrever mais uma vez nas leis, que a hypotheca é um verdadeiro direito real, adherente ao cumprimento das obrigações a que serve de garantia, e que segue sempre a coisa hypothecada, quaesquer que sejam as mãos a que passe, e apesar das mudanças que possam occorrer na propriedade gravada. Com a consignação d'este principio implicitamente se approva a opinião dos que sustentam, que, no caso em que a coisa hypothecada tenha passado a um terceiro possuidor, pode este, quando demandado, exigir e obter que o demandante persiga primeiro por acção pessoal quem com elle se obrigou e que, só quando depois da execução dos seus bens resulte insolvencia, tenha direito a reclamar pela acção real hypothecaria con-

tra o possuidor da coisa hypothecada. Assim se dà nova sancção ao direito antigo, que sempre proclamou estes principios, ainda que nem sempre respeitados nas suas indeclinaveis consequencias.=»

A lei, dizem os seus sabios commentadores, determina que a hypotheca produz um direito real na coisa hypothecada, todavia este principio não é tão absoluto, como se tem entendido ate aqui, pois não se pode exercer a acção hypothecaria sem que primeiro se use da acção pessoal. Deste modo ficam garantidos, quanto o permitte a previsão humana, o direito do que emprestou o seu capital sobre um predio, o credito do seu dono e o dominio d'um terceiro que o adquira. Assim tambem ficam conciliados os encontrados interesses d'essas pessoas, e satisfeitas as condicções que dictão a razão, a experiencia, o bem estar das familias e a conveniencia publica, ate onde é possivel satisfazer estas condicções e conciliar aquelles interesses. A acção hypothecaria continuará sendo uma acção mixta, pessoal em relação ao devedor, e real em relação a qualquer outro possuidor.

Só a inscripção transforma a hypotheca de direito inerte em direito activo em relação a terceiros.

Veja-se o que a hypotheca comprehende, nos artigos 117 e 118, e o que não comprehende, no artigo 119 do Regulamento.

Nenhuma inscripção hypothecaria obsta a qualquer inscripção predial por transmissão gratuita ou onerosa posterior. (Reg. artigo 193).

Artigo 90.º

Quando o pagamento a que está sujeita a hypotheca houver de ser feito em prestações, e o devedor deixar de satisfazer alguma d'ellas, reputam-se vencidas todas, e se póde desde logo exigir o seu pagamento.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 130 e 131 de Hespanha.

A disposição d'estes artigos discórda inteiramente da nossa, por-

quanto só dá direito d'exigir a prestação vencida, e quando para a satisfazer seja necessario vender o predio todo, este ficará em poder do comprador com a hypotheca correspondente á parte não satisfeita do credito, a qual e seus interesses correspondentes são deduzidos do preço; e se o comprador não quer tal encargo, deposita a sua importancia e juros correspondentes, para que se pague ao credor no vencimento dos prasos pendentes.

Esta disposição é justa, a nossa lei é injusta, decreta uma oppressão desnecessaria, e que podendo admittir-se, quando estipulada pelas partes, é inadmissivel e revoltante, quando decretada por lei. Custa a crer, que a mesma lei que protege a fraude e a burla de todos os creditos pessoaes, porque não quiz addiccionar, disse a sabia commissão, uma segurança não convencionada, e receiou estabelecer uma hypotheca, quando só lhe pediam que a *não deixasse estabelecer* sobre o immovel, que se demonstrasse *ja obrigado á solução d'um vinculo antigo*; custa a crer, que a mesma lei venha desfazer e rovogar um contracto, e annular uma convenção só para opprimir o devedor, e para dar um privilegio exorbitante ao credor, dando-lhe mais do que elle estipulou! Tal disposição, que não encontro em outra lei, encontrando na de Hespanha a disposição opposta, parece-me tambem *invento* do legislador portuguez, como outras que infelizmente se encontram nesta lei.

Veja-se o artigo 116 do Regulamento.

Artigo 91.º

A hypotheca é de sua natureza indivisivel, subsiste em todos e cada um dos predios hypothecados, e em cada uma das partes, que os constituem, salvo o caso de se designar no competente instrumento a parte do predio ou predios que fica onerada com a hypotheca.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 122 e 123 de Hespanha; 2114, § 2.º de

França; 41 da Belgica; 2000 das Duas Sicilias; 2163 da Sardenha; 1584 de Vaud; 660 de Friburgo; 33 da Baviera; 29 da Grecia.

A indivisibilidade da hypotheca foi reconhecida pelos romanos, e é admittida pelo direito moderno em todas as nações. A hypotheca, como indivisivel, subsiste inteira em todos os bens onerados, sobre cada um delles e sobre cada uma das suas partes; *tota in toto et in qualibet parte.*

O credor pode seguir pela totalidade do credito todo o immovel ou a parte, que quizer escolher. No caso de perda parcial dos bens hypothecados, o que restar fica obrigado ao pagamento de toda a divida, e tambem se os immoveis ou immovel hypothecado passam a diversas pessoas por successão ou alienação a titulo oneroso ou gratuito, cada uma d'essas pessoas está sujeita á acção hypothecaria pela totalidade da divida sobre o immovel ou fracção do immovel, que possue, e ainda que pague uma parte, que julgue pertencer-lhe, o immovel pode ser obrigado ao pagamento do resto. Um pagamento parcial não produz a diminuição d'uma parte correspondente na hypotheca, a totalidade d'esta fica sempre garantindo o credito posto que já diminuido. Se o credito se divide, cada um dos credores, pela parte que lhe pertence, tem pleno direito hypothecario contra a totalidade dos immoveis hypothecados e contra cada um delles. A indivisibilidade da hypotheca não embaraça a divisão da obrigação principal.

O principio da indivisibilidade não soffre uma unica excepção. Uma estipulação expressa pode restringir a hypotheca, e a restricção é permittida, mas nessa parte, em que a hypotheca subsiste, a indivisibilidade dá-se da mesma maneira.

Artigo 92.º

Só pódem ser hypothecados, tendo a propriedade aquelle que constitue a hypotheca:

1.º Os bens immoveis que estiverem no commercio e os seus accessorios que por direito se reputam da mesma natureza;

2.º As servidões reaes activas;

3.º O usofructo dos mesmos bens e seus accessorios, durante o tempo em que o devedor póde gosar d'elle;

4.º O dominio directo e util nos bens emphyteuticos;

5.º E os outros direitos prediaes.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 106 a 109 de Hespanha; 2118 de França; 45 da Belgica; 2004 das Duas Sicilias; 1210 da Hollanda; 2168 da Sardenha; 1586 de Vaud; 3 da Baviera; 2 da Grecia; 3 de Wurtemberg; 650 de Friburgo.

Não pode ser peior a redacção d'este artigo. A lei de Hespanha diz simplesmente, que só podem ser hypothecados os bens immoveis, e os direitos reaes alienaveis segundo as leis, impostos sobre os bens immoveis; depois enumera os que só podem ser hypothecados com restricção, e finalmente os que não podem ser hypothecados. A nossa lei depois d'uma enumeração tão inutil, como pouco aproveitavel, conclue por declarar hypothecaveis *os outros direitos prediaes*, como se tudo fôra susceptivel de hypotheca sem restricção e sem excepção alguma!

Por direito romano os moveis eram susceptiveis de hypotheca, por direito moderno só ha hypotheca sobre os immoveis e sobre os direitos *nelles* impostos, quando alienaveis, e quando estabelecida a hypotheca pelo proprietario, pois só o dono d'uma coisa a pode onerar. Em geral podem dizer-se hypothecaveis todos os bens immoveis, que podem ser vendidos judicialmente.

Ha immoveis por natureza, que é a terra e aquellas coisas que mediata ou immediatamente inherentes a ella tomam como accessorios e por modificação do seu caracter primitivo a mesma natureza. Os edificios; *quod solo inædificatur, solo cedit*. As arvores, arbustos e plantas inherentes á terra; *quæ sata sunt, solo cedere intelliguntur*. Ha immoveis por accessão ou pelo destino que recebem, os quaes, conservando a sua natureza movel, são ficticiamente immobilisados pela lei por causa da sua relação intima com um immovel. Ha bens declarados immoveis por determinação da lei, ou em consideração do objecto sobre que recahem, como os bens incor-

poreos, que são os direitos n'uma coisa corporea immovel; ou em razão de conveniencia publica, como quando se immobilisam direitos que teem d'exercer-se sobre moveis.

Os fructos e productos inherentes ao solo consideram-se immoveis durante a inherencia, não para o effeito de poder constituir hypotheca separada, mas como parte integrante do immovel, da terra que os produziu. Esta qualidade em geral dura tanto como a inherencia, mas de forma alguma embaraça a livre administração do proprietario, porque a hypotheca exerce-se sobre o que está inherente, quando ella se realisa, e antes d'isso a posse, gerencia e administração são livres do devedor. Deve todavia limitar-se este principio, quando os productos fôrem de tal ordem, que representem ou constituam o unico ou maior valor do predio hypothecado. Então é preciso distinguir ainda. A venda dos fructos ou productos periodicos constitue um acto de pura administração, e deve ser respeitada pelo credor hypothecario antes mesmo da sua separação da terra; quando porem a inherencia resulta d'uma causa permanente mais ou menos definitiva, os productos continuam, apesar da venda, obrigados á hypotheca ate que cesse a sua adherencia á terra. Nos pinhaes, florestas, touças de castanheiros e outras similhantes é preciso distinguir bem, para precisar a liberdade que o devedor tem de cortar e vender, o que é uso do que é abuso d'administração. O córte ordinario, de boa fé, segundo o uso e costume dos logares, não sahe dos justos limites do direito d'administração, que o devedor conserva sobre o predio hypothecado; o credor poderá exercer o seu direito sobre o preço, se não estiver ainda satisfeito, mas não pode impedir o acto: se porem o córte é de tal ordem, que os productos cortados representam ou constituem o unico ou o maior valor do predio hypothecado, não pode chamar-se acto de administração, mas um abuso de que resulta a alteração ou mudança do predio.

Diz o nosso artigo, que podem ser hypothecadas as servidões reaes activas. Esta disposição é incrivel. As servidões, diz Martou, são excluidas, porque não teem consistencia propria, independente da herança para cujo uso e utilidade foram estabelecidas. Desligadas do predio dominante, deixam d'existir. Que seria uma hypothe-

ca que não tivesse por sancção a possibilidade de arrematação judicial da coisa hypothecada? E' inutil dizer-se, que a servidão, sendo accessorio inseparavel do predio dominante, é como tal incluida na hypotheca d'esse predio.

Não podem hypothecar-se as servidões, diz a lei de Hespanha, a não ser juntamente com o predio dominante; pois direitos incorporeos como são as servidões, que só podem ser disfructadas pelo possuidor do predio, não podem prestar utilidade ou garantia a um credor. Só é susceptivel de hypotheca distincta a servidão d'aguas, porque póde aproveitar a um visinho, e vender-se a um terceiro. Esta porem em rigor, mais que servidão é uma propriedade distincta.

A disposição da nossa lei ou é inutilidade, ou absurdo.

O usufructo ja por direito romano podia ser objecto de hypotheca; é claro, que a hypotheca só pode durar em quanto dura o direito obrigado, e logo que este desapparece, aquella cahe por falta d'objecto em que se realise. Quando o direito acaba pela morte do usufructuario ou por ter expirado o praso do usufructo, não pode haver questão; porem quando o usufructo acaba pela consolidação em plena propriedade na mesma pessoa, subsistirá a hypotheca, ou poderá unicamente o credor exigir a divida ou reclamar constituição ou supplemento de hypotheca? Dividem-se os auctores; vota pela primeira hypothese a maior parte, pois, segundo elles, nada obsta a que um devedor, tendo a plena propriedade d'um immovel, hypotheque só o usufructo, isto é o direito de disfructar e gosar o predio durante a sua vida; seguem outros o contrario, fundados na definição juridica de usufructo, que é o direito de gosar as coisas cuja propriedade é *d'outro*, não podendo haver usufructo, sem que haja separação do direito de gosar para uma pessoa, e do direito de propriedade para outra, e não podendo chamar-se usufructo, ainda que vulgarmente se faça, ás administrações que a lei em certos casos concede com a faculdade de gosar dos rendimentos, e que não são alienaveis nem hypothecaveis. E' melhor a primeira opinião, e a redacção da nossa lei dejxa pouco logar a seguir a segunda.

E' tambem hypothecavel tanto o dominio directo como o util. O primeiro por sua natureza immovel é um direito importante, mais

energico e duradouro do que o usufructo, e alem d'isso susceptivel d'alienação e venda forçada; não devia ser exceptuado. O segundo é hypothecavel por sua natureza. A lei podia dispensar-se da enumeração, desde que tinha de declarar hypothecaveis *os outros direitos prediaes.*

Dispensou-se porem do que não devia dispensar-se, e omittiu a enumeração dos bens que não podem ser hypothecados, ou que só o podem ser com restricção.

Não podem ser hypothecados, diz a lei de Hespanha, 1.º Os fructos e rendas pendentes, separadamente do predio que os produziu. 2.º Os objectos moveis collocados permanentemente nos edificios, ainda que para seu adorno e commodidade, não sendo hypothecados juntamente com os mesmos edificios. 3.º Os officios publicos. 4.º Os titulos de divida do Estado, das provincias ou dos povos, as obrigações e acções de bancos, emprezas e companhias de qualquer especie. 5.º O direito real em coisas, que, ainda que devam possuir-se no futuro, não estão ainda inscriptas a favor do que tenha direito a possui-las. 6.º As servidões, não se hypothecando juntamente com o predio dominante, exceptuando-se em todo o caso a de aguas, que póde ser hypothecada. 7,º O direito de perceber os fructos no usufructo concedido pelas leis ou fóros especiaes aos paes e mães sobre os bens de seus filhos, e ao conjuge sobrevivente sobre os do defunto. 8.º O uso e habitação. 9.º Os bens vendidos com pacto de retrovendendo, em quanto a venda não fica irrevogavelmente consummada ou resoluta. 10.º As minas, em quanto se não obteve o titulo de concessão definitiva, ainda mesmo quando situadas em terreno proprio. 11.º Os bens litigiosos.

Podem hypothecar-se, mas com as restricções seguintes: 1.º O edificio construido em terreno alheio póde ser hypothecado por aquelle que o construiu, mas sem prejuizo do dono do terreno, e entendendo-se sujeito á obrigação sómente o direito que o edificante tiver sobre a coisa edificada. 2.º O direito de perceber os fructos no usufructo, ficando extincta a hypotheca, quando o usufructo termine por um facto alheio á vontade do usufructuario. Se terminar por sua vontade, subsistirá a hypotheca até que se cumpra a obrigação garantida, ou até que chegue o tempo em que o usufructo

terminaria naturalmente, se não tivesse havido o facto que o fez cessar. 3.º A mera propriedade; caso em que, consolidando-se com ella o usufructo na pessoa do proprietario, não só substituirá a hypotheca, mas tambem se estenderá ao mesmo usufructo, não tendo havido pacto em contrario. 4.º Os bens anteriormente hypothecados, ainda que haja o pacto de não os tornar a hypothecar, sempre que fique salva a preferencia que tiver, para cobrar o seu credito, aquelle a cujo favor estiver constituida a primeira hypotheca. 5.º Os direitos de superficie, pastos, aguas, lenhas e outros similhantes de natureza real, sempre que fique salvo o direito dos mais comparticipantes na propriedade. 6.º Os caminhos de ferro, canaes, pontes e outras obras destinadas ao serviço publico, cuja exploração o governo tenha concedido por dez annos ou mais, ficando porém a hypotheca dependente da resolução do direito do concessionario. 7.º Os bens pertencentes a pessoas, que delles não tenham a livre disposição, nos casos e com as formalidades que as leis prescrevem para a sua alienação. 8.º O direito de hypotheca voluntaria, ficando porém a hypotheca que sobre elle se constitua, dependente da resolução do mesmo direito.

Taes são os principios geraes de direito, a que subsidiariamente temos a recorrer.

Artigo 93.º

A hypotheca de que tracta o artigo antecedente comprehende:

1.º As accessões naturaes;

2.º As bemfeitorias feitas á custa do devedor;

3.º As indemnisações devidas pelos seguradores, relativas ao seguro de bens hypothecados;

4.º As indemnisações em virtude de expropriações ou prejuizos.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 110 a 113 de Hespanha; 2133 de Fran-

ça; 45 da Belgica; 1211 da Hollanda: 2019 das Duas Sicilías; 2192 da Sardenha; 1592 de Vaud; 33 da Baviera; 26 da Grecia; 49 de Wurtemberg.

O accrescimo e melhoramento da coisa hypothecada fazem parte d'essa coisa, e pela força da accessão identificam-se com ella por tal fórma, que não póde dizer-se que tenham uma existencia distincta, mas antes que são d'ella parte integrante. E' tambem d'equidade, que assim como o credor hypothecario soffre com os detrimentos e prejuizos da coisa hypothecada, aproveite as vantagens das accessões naturaes. O Regulamento nos artigos 117 e 118 transcreve da lei de Hespanha o que deve considerar-se comprehendido na hypotheca por accessão. Considera-se accessão o terreno accrescido por alluvião ao predio confinante com um rio ou ribeiro, porque esse terreno fica do predio parte integrante e inseparavel, porém se um rio, mudando o curso natural, invadir um predio, a hypotheca que pesava sobre este, não passa para o antigo leito abandonado, que constitue predio distincto, que a hypotheca pelo principio da especialidade não póde abranger. Não abrange tambem qualquer nova acquisição de terrenos contiguos, ainda que o devedor os reuna ao predio onerado.

As bemfeitorias feitas pelo devedor estão sujeitas á hypotheca; taes são as plantações que augmentam o valor da propriedade, quaesquer modificações que transformem a superficie, e todas as construcções e melhoramentos não exceptuados pelo artigo 119 do Regulamento.

Quanto aos moveis collocados nos predios e aos fructos pendentes ou ainda não encelleirados, se o predio não está na mão do devedor, e passou já a novo possuidor, não póde presumir-se, que a vontade d'este fosse sujeital-os a uma hypotheca estranha, e n'estes casos os fructos pendentes e rendas vencidas, assim como os moveis collocados permanentemente nos edificios, as bemfeitorias que não consistem em obras de reparação, segurança e transformação, sempre que estas coisas foram feitas pelo novo dono, não estão sujeitas á hypotheca. Não póde auctorisar-se a demolição, nem permittir-se que se desfaçam e retirem as obras feitas, quando d'ahi resulte prejuizo á propriedade, caso em que o possuidor póde

exigir o preço das bemfeitorias, permittindo-se-lhe optar entre o preço e a retenção dos objectos, sempre que a separação póde effectuar-se sem diminuição de valor do predio, a que adheriam.

As indemnisações do seguro são comprehendidas na hypotheca, se o acto de segurar o predio foi anterior á hypotheca, pois n'esse caso presume-se, que o credor contou com essa garantia, e seria injustiça prival-o d'esse direito. Porém se o seguro foi posterior á hypotheca, e a perda ou destruição do predio foi fortuita, então perece a hypotheca por falta d'objecto, sem que o credor tenha direito de receber coisa alguma da indemnisação, porque contractou sujeito á eventualidades, sem esperança de reintegração em caso de sinistro. Se o devedor de accordo com o credor segurou o predio hypothecado, e tanto um como o outro contribuiram em justa proporção para as despezas do seguro, n'esse caso, perecendo o predio, tem o credor indubitavelmente direito á indemnisação, por que um e outro trataram de assegurar seus direitos respectivos.

As indemnisações em virtude d'expropriações ou prejuizos, para assim dizer, substituem a coisa hypothecada. A indemnisação, que o dono do terreno recebe nas expropriações por utilidade publica, fica sendo a segurança do credito que o predio por tal fórma alienado até então garantia. Se o estado em vez de indemnisação pecuniaria convencionar com o antigo proprietario, o que raras vezes acontecerá, dar-lhe um predio em troca do outro, então será necessario constituir hypotheca nova, se o credor não quizer receber logo o seu credito em caso d'expropriação, o que sem duvida será mais frequente.

Artigo 94.º

Para constituir a hypotheca do dominio util que comprehenda a totalidade do praso, não é necessario o consentimento do senhorio directo, mas este não perde, no caso d'alienação, o direito de opção que as leis lhe concedem.

Artigo 95.º

Quando o senhorio directo conseguir a consolidação dos dois dominios, seja qual fôr o modo, a hypotheca que onera o dominio util ainda n'este caso acompanha o predio como resulta da disposição do artigo 89.º

COMMENTARIO

Concorda o artigo 118 de Hespanha.

A materia d'estes artigos é clara, e da maior conveniencia. O dominio directo nunca é prejudicado pela venda forçada do dominio util, consequencia ultima da hypotheca, porque n'essa venda conserva e póde usar das suas prerogativas. Tambem não podia decretar-se o prejuizo do credor, porque a propriedade se consolidou, ainda mesmo que a consolidação resulte de commisso. A consolidação porém não fica comprehendida na hypotheca anterior. (Regulamento artigo 119.)

Artigo 96.º

Se o credito hypothecario vencer juros, gosarão estes das vantagens da hypotheca independente de registro especial, em relação ao ultimo anno e ao corrente.

§ unico. Os juros relativos aos annos anteriores só gosam de hypotheca, sendo registrados como credito distincto.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 114 de Hespanha; 2151 de França; 1229 da Hollanda; 87 da Belgica; 2045 das Duas Sicilias; 2227 da Sardenha; 670 de Friburgo; 53 a 55 de Wurtemberg; 31 da Grecia.

Esta disposição é de necessidade, adoptados os principios de publicidade e especialidade, porque a quantia da obrigação hypothecaria tornar-se-hia indeterminada e occulta, se a accumulação clan-

destina de juros, gosando como accessorios da mesma garantia que a divida principal, podesse augmentar esta illimitadamente. Era pois necessario attender aos interesses de terceiros.

Mas por isso mesmo que a disposição se adopta em beneficio de terceiros, deve notar-se que em relação ao devedor, em quanto conserva o predio em seu poder, a hypotheca garante tambem os juros, seja qual for o numero d'annos porque se reclamem, se o direito de os reclamar existe e não está extincto pela lei commum. Só quando o devedor alienou, hypothecou ou por qualquer forma transferiu o dominio da coisa hypothecada, de maneira que um terceiro é obrigado a pagar esses juros, é que a acção hypothecaria abrange só os juros do ultimo anno e do corrente, porque, não havendo prejuizo de terceiro, a hypotheca é extensiva a todos os juros.

Em vez d'ultimo anno e o corrente seria melhor dizer um anno e o corrente; quanto a este tem de calcular-se os juros vencidos *pro rata temporis*.

Alem d'estes contam-se tambem e reputam-se comprehendidos na hypotheca os juros correntes desde a demanda, dos quaes não pode ser privado o credor que para receber faz quanto a lei exige, e se não recebe, é porque não póde.

Para registrar os juros como credito distincto não é necessario convenção especial; o titulo, em que a hypotheca se constituiu, é legal e bastante para se pedir a inscripção.

Artigo 97.º

Quando a hypotheca por qualquer motivo se tornar insufficiente para garantir a obrigação contrahída, o credor tem direito a exigir que o devedor a reforçe, e não o fazendo este, póde pedir o pagamento integral da divida, como se estivera vencida.

COMMENTARIO

Concorda o artigo 163 e 165 de Hespanha.

Este artigo é inutil para as hypothecas voluntarias, nas quaes,

não havendo convenção em contrario, a divida é exigivel á vontade do credor. Esta disposição porem é tão justa, como conveniente e necessaria, para as hypothecas legaes, e constitue um complemento de proteção. Diz a lei de Hespanha, que os interessados *podem* reclamar a ampliação, e que a *devem* exigir os seus representantes, que teem obrigação de a pedir; o que quer dizer, que, se os interessados teem capacidade legal, podem renunciar á ampliação assim como á hypotheca,mas que os obrigados a pedi-l'as não podem faltar a este dever. A ampliação deve ser objecto d'uma inscripção nova com referencia ao direito ampliado, e quando a hypotheca legal tenha de ser ampliáda judicialmente devem observar-se as mesmas disposições, que regulam a sua constituição.

Artigo 98.º

Verificando-se a perda do predio hypothecado nos casos em que o dono deva ser indempisádo pelos seguradores, os direitos do credor serão exercidos sobre o valor da indemisação oũ sobre o predio, quando seja reedificado á custa do seguro.

COMMENTARIO

Veja-se o commentario do artigo 93 n.º 3.º, depois do qual este artigo era dispensavel.

Artigo 99.º

As hypothecas são necessarias ou voluntarias.
As hypothecas necessarias tambem se denominam legaes.
As hypothecas voluntarias tambem se chamam convencionaes.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 43 da Belgica; 2116 de França; 137 de Hespanha; 2002 das Duas Sicilias; 651 de Friburgo; 2165 da Sardenha; 10 da Grecia.

A divisão e a distincção, que a lei faz entre umas e outras hypothecas, não é por conhecer e menos para auctorisar differença entre umas e outras quanto ao principio fundamental da publicidade, porque tanto umas como outras hão de constár expressamente no registro, contando-se os seus effeitos segundo a prioridade da inscripção. (Introducção paginas 34.) A distincção entre voluntarias e legaes, necessaria em relação á forma porque se constituem e ás pessoas que as podem constituir, faz conhecer, que as primeiras dependem unicamente da vontade de quem as constitue, e que as segundas resultam d'um facto legal e devem ser constituidas com certas restricções. A nossa lei regeitou a hypotheca judicial, e fez bem. Deixou porem a descoberto direitos, que debaixo d'esse nome se abrigavam, e que devia ter especial cuidado de fazer garantir pelo registro provisorio, e por isso mereceu a mais severa censura. (Introducção paginas 77).

A lei concede, como logo veremos, a generalidade ás hypothecas legaes, concedendo ao devedor o direito de requerer a conversão em especiaes. E' a differença unica entre umas e outras, alem da causa da sua constituição.

CAPITULO II

Das hypothecas necessarias ou legaes

Artigo 100.º

As hypothecas necessarias ou legaes são aquellas que resultam immediatamente da lei, sem dependencia da vontade das partes; e existem pelo facto de existir a obrigação a que servem de garantia.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 157 a 167 de Hespanha; 47 da Belgi-

ca; 2121 e 2122 de França; 2908 das Duas Sicilias, 3288 da Luisiana.

Geralmente fallando, toda a hypotheca resulta da lei, porque só pode ser constituida nos casos e segundo a forma determinada pela lei, porem estas hypothecas chamam-se restrictamente legaes ou necessarias, porque existem de direito, pela vontade do legislador; não em resultado de convenção expressa ou directa das partes, mas em resultado de necessidades sociaes a que a lei concede um favor excepcional. Este favor todavia não é mais que o direito, e em certos casos a obrigação de pedir e obter uma hypotheca, que pode ser gegal, emquanto o devedor a não converte em especial. E' bem expresso na exposição de motivos de Hespanha, que neste systema, adoptado tambem pela nossa lei, a phrase *hypotheca legal* não tem a accepção antiga, mas só significa o direito ou a obrigação de pedir e obter uma hypotheca sobre bens de raiz ou direitos reaes, que sejam hypothecaveis, e de que possa dispor o hypothecante. E' mister pois excessivo cuidado para não confundir na applicação as consequencias ligitimas das hypothecas legaes no systema adoptado com as outras muito differentes das mesmas hypothecas no systema francez, quando as dispensa do principio legal da publicidade.

Entre nós a hypotheca legal, como qualquer outra hypotheca, não produz effeito juridico antes da inscripção no registro. (Reg. artigo 120, Lei artigo 80.)

A lei de Hespanha é a mais expressa possivel neste mesmo sentido. *A hypotheca legal*, diz o artigo 161, *uma vez constituida e inscripta, surte os mesmos effeitos que a voluntaria, sem mais excepções que as expressamente determinadas nesta lei, qualquer que seja a pessoa que deva exercer os direitos que a mesma hypotheca confira.*

Outra disposição essencial tem a mesma lei, e que foi pela nossa omittida apesar de se encontrar nos Codigos estrangeiros, e vem a ser, que a constituição da hypotheca legal é exigivel em qualquer tempo, ainda que tenha cessado a causa que lhe deu fundamento, como o matrimonio, a tutella, o patrio poder ou administração, emquanto não estiver cumprida a obrigação que se de-

via ter segurado. Nas hypothecas legaes, que podem ser renunciadas, a conveniencia e justiça d'esta disposição são da primeira evidencia.

Artigo 101.º

Os credores que gosam de hypotheca necessaria ou legal para garantia do pagamento de suas dividas são.

1.º A fazenda nacional, camaras municipaes e outros estabelecimentos publicos, nos bens dos respectivos funccionarios responsaveis, e nos bens de seus fiadores, na conformidade das leis fiscaes, para pagamento das quantias em que ficarem alcançados ou pelas quaes se tornarem responsaveis;

2.º O menor, o ausente, o interdicto, e em geral todas as pessoas privadas da administração de seus bens, nos de seus tutores, curadores ou administradores, para pagamento dos valores a que deixarem de dar a applicação devida, ou que não entregarem competentemente, ou que deixarem perder por culpa ou dolo;

3.º A mulher casada por contracto dotal, nos bens do marido, para pagamento dos valores moveis dotaes e dos immoveis dados em estimação que importe venda;

4.º A viuva nos bens do fallecido marido ou do promittente de alfinetes, arrhas e apanagios, para seu pagamento;

5.º O credor por alimentos, nos bens cujo rendimento se tiver designado para os satisfazer, ou em outros bens do devedor, quando não haja designação;

6.º Os estabelecimentos de credito territorial para pagamento de seus titulos, nos bens que os mesmos designarem;

7.º Os co-herdeiros, para pagamento das respectivas tornas, nos bens da herança sujeitos a esse pagamento;

8.º Os legatarios, nos bens sujeitos ao encargo do legado, para pagamento do mesmo;

9.º Os constructores e cultivadores, os primeiros nos edificios e os segundos nas terras que reduziram á cultura, para pagamento das respectivas despezas, no valor dos mesmos edificios ou terras.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 168 de Hespanha; 47 da Belgica; 2121 de França; 2007 das Duas Sicilias; 12 da Baviera; 652 de Friburgo; 85 de Genebra; 11 da Grecia: 27, 33, 34, 36, 37, 39 e 42 de Wurtemberg.

O artigo considera nove casos de hypothecas legaes, que podemos dividir em duas classes: á primeira pertencem as dos tres primeiros numeros, que não podem ser renunciadas; as restantes formam a segunda classe, e a sua renuncia depende só, como qualquer outro direito, da questão de capacidade. Ás hypothecas legaes, em tudo o que n'esta lei não tiver *expressa* disposição *especial*, regulam-se pelos principios geraes estabelecidos, exactamente como as hypothecas convencionaes. (Lei artigo, 80, Regulamento artigo 120.) Nunca se esqueça, que sem inscripção não ha hypotheca legal e que só depois da inscripção póde reconhecer-se-lhe effeito juridico. Examinemos agora cada uma em especial.

Numero 1.º—Concordam os artigos 217 de Hespanha; 2098 e 2121 de França; 1977 a 1983 das Duas Sicilias; 1183 da Hollanda; 356 da Prussia; 12 da Baviera; 11 da Grecia.

O registro d'esta hypotheca tem de ser requerido pelo ministerio publico, syndicos ou quaesquer pessoas encarregadas de promover e defender os interesses dos mesmos estabelecimentos. (Reg. artigo 121, 1.º)

Estes estabelecimentos são obrigados a confiar a alguem a administração dos seus bens e dos seus capitaes, e por isso sempre foram como os incapazes, e os administradores considerados como uma especie de tutores. Nada mais justo que a lei cuidar de prevenir faltas e abusos, e de garantir a estes estabelecimentos o meio de se ressarcirem dos prejuizos, que os administradores lhes causarem.

Para a prestação da hypotheca destes funccionarios é applicavel, em tudo quanto fôr compativel, o processo estabelecido para a hypotheca dos conservadores e seus ajudantes. (Regulamento artigo 124).

Por estabelecimentos publicos entendem-se os fundados pelo Es-

tado, ou pelas corporações devidamente auctorisadas, com o fim d'utilidade publica; taes são Universidades, Academias, Hospitaes, Asylos e estabelecimentos de caridade; mas não assim as associações particulares, ainda que d'utilidade publica, como as de soccorro e ensino mutuo. Estas não estão comprehendidas na disposição; é particular a sua origem, e particular a sua natureza, embora o publico utilise com ellas.

As hypothecas legaes são dispensadas do principio da especialidade, e podem ser registradas em todos os bens do devedor. Esta excepção é inconveniente e contradictoria, e realmente inconciliavel n'uma lei, que se proclama feita segundo o systema germanico. Tanto a lei da Belgica, como a de Hespanha, a primeira em parte e a segunda inteiramente, abandonaram n'este ponto o systema francez, cujos inconvenientes uma longa practica tinha claramente demonstrado. A hypotheca geral e indeterminada é sempre causa de duvida e incerteza, e não ha razão que a justifiqne, porque o registro provisorio póde garantir todos os direitos transitorios ou ainda não consummados, e logo que assumem caracter de permanencia, devem ser garantidos definitivamente segundo os principios de rigorosa publicidade e especialidade. (Introducção paginas 32 e seguintes.)

O remedio do artigo 104 deixa logar ainda a muitos inconvenientes. Era possivel evitar o mal, e vale muito mais que qualquer remedio não ter a molestia e dispensar a cura.

A lei de Hespanha, tornando estas hypothecas especiaes e determinadas e querendo dar protecção ás pessoas a que respeitam, determinou no Regulamento, que o tabellião em todo o contracto, de que resulte hypotheca legal a alguma pessoa, advirta as pessoas presentes no acto, a uns a obrigação de a prestar, e a outros o direito de a exigir, certificando no instrumento assim o ter feito. Se a pessoa do direito de hypotheca for mulher casada, filho de menor idade ou pupillo, o escrivão dará além d'isso conhecimento ao registrador por um officio em que resuma a obrigação contrahida, e os nomes, qualidade e circunstancias dos outhorgantes; e se o registrador observar, que dentro dos trinta dias seguintes se não inscreveu a hypotheca, se esta fôr d'aquellas que pela lei podem

ou devem ser pedidas por pessoas, que não tenham intervindo no acto ou contracto, que as cause, o registrador dará conhecimento a essas pessoas e ao ministerio publico, no caso em que a este pertença pela lei exercer aquelle direito.

No concurso a que ultimamente se procedeu para o provimento dos logares de conservadores, sahiu o ponto seguinte.—Os bens de um individuo nomeado para emprego, que envolve responsabilidade para com a fazenda publica, que foram adquiridos no intervallo, que decorreu sobre a dita nomeação e o registro da hypotheca legal a que o nomeado é obrigado, estão sugeitos a esta hypotheca? (*Analyse do artigo* 101 *n.*° 1 *da lei hypothecaria.*) E se, não estando sujeitos á hypotheca, foram comprehendidos no registro, tem o nomeado direito a requerer que esse registro seja cancellado na parte, que a elles se refere?—

Na Gazeta dos Tribunaes, numeros 3487 e 3488 se encontram publicadas as respostas de dois concorrentes, e na primeira uma breve nota da sabia Redacção, que contém a exacta appreciação da materia, e é resposta completa aos quesitos propostos. E' a seguinte:

Nec reditum Diomedis ab interitu Meleagri,
Nec gemino bellum trojanum orditur ab ovo.

Parece-nos, salvo o respeito, e pois que o illustre concorrente preferiu a publicidade, que a resposta aos quesitos não satisfaz, e quasi que se não entende bem. O artigo 101 n.° 1 da lei hypothecaria joga com os artigos 104 e 109, e por elles cuidamos que será facil resolver o problema. Se os immoveis hypothecados se acham designados ou especificados no titulo, com os quaes se contentou a Fazenda, reputando-os garantia sufficiente da futura responsabilidade, os bens adquiridos no intervallo não ficam sujeitos á hypotheca legal, nem por consequencia á obrigação do registro, assistindo n'essas circumstancias ao responsavel o direito de faze-lo cancellar em tudo aquillo, em que se tiver exorbitado. Quando porém n'esse titulo não foram especificados os bens, que o func-

cionario offerece em garantia do seu emprego, então, como é expresso no artigo 104 da mesma lei, podem e devem ser registrados todos os bens immoveis do responsavel, incluidos aquelles mesmos que tivessem sido adquiridos no intervallo que decorreu entre a nomeação do emprego, e o registro da hypotheca legal, e o mesmo é não havendo deposito nem designação alguma de bens para segurança da Fazenda publica, como é expresso no artigo 109 da mesma lei, salvo sempre n'um e n'outro d'estes dois casos ao mesmo responsavel o direito de requerer que a hypotheca e o consequente registro sejam reduzidos aos justos limites nos termos do artigo 104, isto é, que se limite aos bens necessarios para garantir a obrigação, tendo elle responsavel a faculdade de designar os que mais lhe convierem.—

Ahi fica tratada d'uma maneira tão clara e tão completa, como costumam usar aquelles a quem a jurisprudencia patria tanto deve, a questão da constituição d'estas hypothecas.

Finalmente o Estado e estabelecimentos publicos não correm o menor risco, porque lhes é livre determinar e augmentar os casos, em que deve exigir garantias, e nos seus regulamentos e contractos podem estipular hypothecas especiaes. O Estado tem ainda outro meio de exigir a garantia dos seus empregados, e que lhe é mais conveniente não só pela maior facilidade de constituição, como por produzir elevação de preço dos titulos de divida publica; é a caução por meio d'estes, que a lei e regulamento auctorisam tambem.

Numero 2.º—Concordam os artigos 49 a 63 da Belgica; 2135 a 2145 da França; 214 a 216 de Hespanha;

Esta hypotheca encontra-se ja no direito romano, e em todas as legislações modernas se tem reconhecido a necessidade de proteger os incapazes de se administrar. Esta hypotheca é constituida pela nomeação, quer seja legitima, quer dativa ou testamentaria, do tutor, curador ou administrador. (Lei artigo 110.) Tem effeito desde a inscripção, e não pode ser renunciada. O registro d'esta hypotheca pode ser requerido pelo tutor, curador ou administrador, (Reg. art. 121, 2.º) e não cumprindo estes, será feito por ordem judicial. (Reg art. 128).

O conselho de familia fixa o valor da hypotheca, designa os immoveis e determina o praso dentro do qual se ha de fazer o registro, sendo sempre motivada esta sua deliberação. (Lei art. 111. Reg. art. 125) Pode o tutor recorrer, se entender, que ha excesso; e o sub-tutor, curador, e qualquer membro do conselho podem recorrer tambem, entendendo, que os bens designados são insufficientes, indicando o nomeado em dez dias, depois de fixada a hypotheca, os immoveis que hão de ficar onerados, se o conselho de familia os não tiver indicado. (Lei artigos 112 e 113, Reg. art. 125 § 1.º)

O nomeado será intimado para fazer a designação. (Regulamento art. 126.)

Se o nomeádo não designar nesse praso, ou designar immoveis insufficientes, a hypotheca será registráda em quantos bastem, designados pelo conselho de familia, de entre os que lhe constar, que pertencem ao nomeádo, fazendo-se o registro na conservatoria, em cujo districto forem situados os bens. (Lei artigo 114, Reg. artigo 125 § 2.º).

O conselho de familia pode escusar o tutor da hypotheca ou do previo cumprimento das formalidades, concedendo-lho logo a gerencia; e póde tambem admittir hypotheca de valor inferior. (Lei artigos 115 e 116.) Esta escusa porém não importa renuncia, e quando o conselho cassar a escusa, será constituida a hypotheca. (Reg. artigos 129 e 130.)

Depois de designados os bens para a hypotheca, o conselho de familia marca um praso rasoavel segundo as distancias, e o nomeado será intimado para registrar a hypotheca, e apresentar no cartorio o certificado para o escrivão juntar aos autos. Se não cumprir, ou não allegar motivos attendiveis, ser-lhe-ha imposta uma multa de 10$000 a 100$000, e o juiz ordenará ao escrivão, que, extrahindo certidão da deliberação do conselho, em que é fixado o valor da hypotheca e se designam os bens, em que tem de recahir, e da designação que d'elles haja feito o tutor, no caso em que a lei lhe faculta faze-la, a apresente ao conservador para se verificar o registro, juntando logo certidão aos autos, e devendo o juiz condemnar logo no mesmo despacho o tutor, curador ou administrador na multa legal, mandando remetter a competente certidão ao ministerio

publico para promover a sua cobrança. (Lei artigos 117 e 118, Reg. artigos 127 e 128.)

Se houver mais d'um tutellado ou administrado, o tutor ou administrador poderá requerer ao conselho de familia auctorisação para o cancellamento do registro hypothecario, conforme for fazendo a cada um a entrega de seus respectivos bens, e cobrando recibos das contas geraes. (Lei, art. 121.)

Debaixo da palavra tutores comprehendem-se tanto os legaes, como os testamentarios e dativos, e a hypotheca que prestam responde por todas as sommas que o tutor recebeu por conta do tutellado, por todas as que devia receber, e pelas perdas e damnos que causasse por negligencia, falta ou malversação.

Não são porém obrigados á hypotheca os administradores provisoriamente encarregados de tomar cuidado d'um menor ou incapaz, porque, sendo simplesmente incumbidos d'esclarecer e dirigir as pessoas a quem se nomeam, ou d'exercer poderes d'administração muito limitados e provisorios, não podem ser equiparados aos tutores ordinarios.

Ha difficuldade para o conselho de familia em fixar logo na abertura da tutella o valor da hypotheca, quando a maior parte das vezes ignora a importancia da successão, pois a importancia dos valores a garantir deve determinar a somma da garantia. Os immoveis, que o menor possua, não podendo ser alienados pelo tutor, devem todavia ser considerados para a sua responsabilidade segundo o prejuizo, que da sua negligencia e má administração possa vir ao tutellado. E' n'este ponto excellente, e não deve entre nós esquecer, a disposição do Regulamento de Hespanha, que manda, se o orphão ou incapaz possuir bens immoveis, que o juiz, quando approvar a acta da constituição da hypotheca para os outros bens, mande nas inscripções de propriedade d'esses bens a favor do mesmo orphão ou incapaz pôr uma nota marginal, que indique estar a administrçãao dos mesmos bens a cargo do tutor ou curador nomeado. O juiz mandará pôr esta nota, mesmo no caso em que conceda o cargo do tutor ou curador sem exigencia de fiança.

A lei, mandando que esta deliberação do conselho de familia seja sempre motivada, mostra a importancia que liga a esta parte

das suas attribuições. Como d'esta deliberação cabe recurso, é essencial que seja motivada, a fim de que os tribunaes possam apreciar o seu merecimento. O recurso porém só tem logar, quando haja excesso ou insufficiencia das garantias exigidas ao tutor, e não quando haja só defeito de fórma, que ninguem tenha interesse em arguir. Tal é a doutrina da lei da Belgica.

Numero 3.º—Concordam os artigos 169 a 193 de Hespanha; 64 a 72 da Belgica, 2121 de França.

Esta hypotheca encontra-se no direito romano, onde tomou proporções exageradissimas. Dispensada pelo Codigo Francez do principio de publicidade, produziu as maiores difficuldades, e gravissimos inconvenientes. Entre nós só surte effeito desde a inscripção, a qual póde ser requerida pela propria mulher casada sem dependencia d'auctorisação do marido, pelos dotadores, pae, irmãos, ex-tutores ou filhos maiores. (Reg. artigo 121, 3.º)

Constitue-se pela respectiva escriptura dotal, (Lei, artigo 122) que, provisoriamente registrada, obtem registro definitivo pelo averbamento da certidão de casamento. (Lei, artigos 55 e 57.)

Se a hypotheca consistir em bens expressamente designados para a garantia do dote, só nesses mesmos bens poderá ser registrada. Tornando-se inefficaz, não sendo reforçada, ou não havendo designação de bens, pode ser registrada sobre quaesquer immoveis pertencentes ao marido, salvo a este o direito de pedir a reducção, direito que lhe assiste tambem, quando a principio tiver sido registrada sobre a totalidade dos seus bens (Lei, artigos 123 e 124)

A mulher não pode renunciar o direito de registro, nem qualquer outro que d'ahi provenha. (Lei, art. 125.)

Em casos de cazamento das menores precederá sempre o registro provisorio de hypotheca, assim como o averbamento de definitivo antes da entrega de quaesquer bens ao marido; e não se passará o alvará de consentimento, sem que, alem dos documentos exigidos por lei, o requerimento vá instruido com a certidão do registro. Se o escrivão o passar antes do registro provisorio, perde o officio. Se o tutor fizer sem despacho a entrega de bens ou de rendimentos, responderá por elles, como se tal entrega não tivera feito. (Lei, artigo 126, Reg. art. 132)

Entre nós a lei exige contracto dotal, isto é, escriptura publica anterior á celebração do matrimonio, assignada pelos esposos, por seus paes ou tutores se aquelles forem menores, e pelos dotadores, quando se dão ao esposo bens para sustentar os encargos do matrimonio com a clausula expressa, ou que possa legitimamente interpretar-se do contracto, de não se communicarem aquelles bens e de serem regulados pelas leis dos dotes. Os conjuges podem depois receber legados, heranças ou doações com a condicção de seguirem a natureza de bens dotaes.

O dote diz-se estimado, quando na escriptura, alem da declaração dos bens, se designa o seu valor em dinheiro, e inestimado no caso contrario. A estimação importa venda, quando se dotou certá quantia de dinheiro e em satisfacção de toda ou parte d'esta quantia foram dados certos predios, e a estimação tem por fim determinar o valor, que o marido ha-de restituir no caso de alienar os bens; não importa venda, se o fim é só melhor clareza e descripção. Os bens de raiz dados em estimação, que importe venda, não podem ser alienados pelo marido sem expresso consentimento da mulher.

O Regulamento contem á este respeito disposições importantes. A primeira é, que, se o dote consistir em bens immoveis estimados, o marido não possa requerer nem o conservador tomar-lhe registro de dominio sobre esses bens, sem que haja precedido registro de hypotheca para segurança do mesmo dote. (Reg. art. 133) Esta providencia estabelecida no artigo 174 de Hespanha tem por fim evitar que se inscreva a favor do marido o dominio, cuja inscripção o torna senhor do immovel em relação a terceiros, sem que a mulher esteja sufficientemente garantida para a recepção do seu valor.

A segunda é determinar, que a entrega de bens moveis dotaes só possa ser tomada em consideração para o registro da hypotheca legal nos bens do marido, quando esses moveis sejam individualisados na escriptura dotal, inventario, formal de partilhas, ou em relação que acompanhe a mesma escriptura, e fique archivada no cartorio do tabellião respectivo, podendo porem a estimação limitar-se ao valor total dos ditos moveis. (Reg. art. 134) Esta disposição tem

por fim obstar a simulações de valorès, que depois incluidos no dote seriam em prejuizo dos credores.

O marido pode a todo o tempo reduzir ou substituir a hypotheca. (Reg. art. 135.) A mulher casada por contracto dotal não pode em qualquer acto ou contracto posterior renunciar nem prejudicar o seu direito de hypotheca legal, podendo durante a constancia do matrimonio, requerer independentemente de auctorisação do marido o registro della sobre quaesquer bens do marido, assim como requerer o reforço, quando a hypotheca seja ou se torne insufficiente. (Reg. art. 136).

Ha ainda na lei de Hespanha uma disposição, que para desejar seria encontrar expressa na nossa lei, e vem a ser, que a hypotheca legal, constituida pelo marido a favor da mulher, garante a restituição dos bens ou direitos assegurados, só nos casos em que essa restituição deva verificar-se conforme as leis, e com as limitações, que estas determinam, deixando de surtir effeito e podendo cancellar-se, sempre que por qualquer causa legitima fique dispensádo o marido da obrigação de restituir.

O direito civil tem de ser applicado segundo os principios geraes em harmonia com as disposições adoptadas, e que ficam expostas.

Segue-se a segunda classe das hypothecas legaes, comprehendidas nos numeros 4 a 9, e que podem ser renunciadas.

Destas a primeira a favor da viuva é constituida pelo titulo promissorio dos alfinetes, arrhas ou apanagios (Lei art. 127) tem registro provisorio, que se converte em definitivo pelo averbamento da certidão de cazamento. (Lei artigos 55 e 57) A conversão d'esta hypotheca só póde ser requerida segundo o artigo 131 do Regulamento.

A lei de Hespanha só concede hypotheca ás arrhas, quando são offerecidas como augmento de dote, e sem isso constituem unicamente obrigação pessoal, que o marido pode garantir com hypotheca ou deixar de garantir.

A estipulação das arrhas, sendo nos cazamentos por dote um meio d'excluir a mulher da communião dos adquiridos e de todos os outros bens, tornando-a alheia e estranha aos do casal, excluin

do-a a Ord. Liv. 4. tit. 95. § 3.º até da posse e de cabeça do casal, deve encontrar na lei protecção, para que sejam garantidas as arrhas, em virtude das quaes a mulher perde o direito a outros bens.

A hypotheca do credor por alimentos constitue-se pelo titulo d'onde resulta a obrigação de os prestar; é especial, se ha bens designadamente onerádos com essa obrigação; não havendo, pode ser registrada sobre a totalidade do patrimonio ou dos bens do devedor, salvo a este o direito de pedir a reducção. (Lei artigo 128) Este registro só pode ser requerido pelo proprio alimentado. (Reg. artigo 121, 4.º.)

Ha alimentos ligitimos ou *jure sanguinis*, e alimentos devidos por convenção, testamento ou qualquer titulo. Nestes sabe-se o titulo, d'onde resulta a obrigação, mas nos segundos cuja obrigação natural é sagrada, e cuja execução é do maior interesse social, não pode haver titulo de que resulte *a obrigação de os prestar* antes da sentença, que julgue essa obrigação. A sua garantia não pode ficar á mercê de qualquer alienação ou hypotheca, que o que tem de os prestar faça em prejuizo do alimentado, e a não se reputar titulo uma certidão d'ascendencia, descendencia ou fraternidade, a lei devia ser mais cuidadosa na redacção, que tinha d'adoptar.

A hypotheca a favor dos estabelecimentos de credito predial para pagamento dos seus titulos será registrada nos bens, que ahi forem designados. (Lei, art. 129.)

A dos coherdeiros, para pagamento das respectivas tornas, é constituida pelo titulo legal da partilha, e será registrada nos bens respectivos. (Lei, art. 130.)

Os legatarios para pagamento do legado nos bens sujeitos ao encargo do mesmo, e os constructores e cultivadores nos edificios e nas terras que reduziram á cultura para pagamento das respectivas despezas, teem hypotheca legal que se constitue pelos respectivos titulos, sendo registrada a primeira nos bens do legado, e a segunda nos bens immoveis do devedor, com relação aos quaes houverem sido feitas as despezas de edificação ou arroteamento. (Lei, artigo 131.)

Era, como já fica notado, no registro provisorio o logar mais competente para garantir esta ordem de creditos.

Artigo 102.º

Os creditos, que por esta lei teem privilegio de qualquer especie, pódem ter hypotheca necessaria todas as vezes que se acharem registrados como creditos hypothecarios, tendo para isso os necessarios requesitos.

§ unico. Os creditos registrados na fórma d'este artigo não perdem por este facto o privilegio, e poderão obter no concurso hypothecario o pagamento que no concurso privilegiario não tiverem podido alcançar.

COMMENTARIO

Custa a crer na redacção da primeira parte do artigo. Desde que uma hypotheca está devidamente constituida e inscripta, tanto vale a voluntaria como a legal, porque, quer o direito de a constituir e inscrever viesse da vontade das partes quer da lei, a hypotheca tem o mesmo direito de seguir a coisa, a mesma preferencia sobre o preço, segundo a prioridade da inscripção. A unica significação d'este artigo é pois, que os creditos, a que corresponde privilegio de qualquer especie, teem direito a exigir a constituição e inscripção d'uma hypotheca legal, e que, devidamente inscripta esta, esses creditos podem concorrer como privilegiados, e depois como hypothecarios, se não tiverem obtido pagamento.

Artigo 103.º

As hypothecas de que faz menção o artigo 101.º n.º 1.º, 2.º e 3.º, não podem ser renunciadas.

COMMENTARIO

Concorda o artigo 71 da Belgica.

A mulher casada por contracto dotal não póde em qualquer acto ou contracto posterior renunciar nem prejudicar o seu direito de

hypotheca legal; (Regulamento art. 136.) A razão é obvia. O dote sendo por sua natureza inalienavel, é força que a hypotheca, como garantia accessoria, siga a condicção do principal.

O mesmo artigo do Regulamento diz tambem, que a mulher poderá, durante a constancia do matrimonio, requerer independentemente de auctorisação do marido o registro sobre quaesquer bens d'este, assim como o reforço, quando a hypotheca seja ou se torne insufficiente. E' esta uma consequencia necessaria do principio adoptado, pois é preciso dar os meios de tornar a garantia uma realidade, e prevenir o caso em que a segurança falte ou se torne insufficiente.

Artigo 164.º

As hypothecas necessarias poderão ser registradas em todos os bens do devedor, quando não forem especificados no titulo respectivo os immoveis hypothecados; o devedor porém poderá exigir que o registro se limite aos bens necessarios para garantir a obrigação, e terá a faculdade de designar os que mais lhe convierem.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2122 e 2143 a 2146 de França;

E' uma excepção a favor do principio de generalidade, erro que a sciencia condemna, e com o qual toda a transacção é sempre inconveniente e prejudicial. (Introducção paginas 35.) Não basta a faculdade deixada ao devedor para pedir a reducção da hypotheca aos justos limites, assim como de designar os bens, que mais lhe convenham. (Reg. artigos 122 e 123.) Apesar d'isso a generalidade ha de subsistir muitas e talvez a maior parte das vezes, e com ella todos os inconvenientes, que uma longa experiencia tem demonstrado. A lei de Hespanha adoptou a rigorosa especialidade, e por isso tantos elogios tem merecido. A da Belgica já a tinha

adoptado tambem para a hypotheca legal da mulher casada. E' para desejar, que entre nós por uma vez se conheça o absurdo de decretar a admissão de principios contrarios, cujas consequencias é impossivel harmonisar pela natureza das coisas, que as faz inconciliaveis por serem contrarias; e, quando se pertende estabelecer o credito predial, que é impossivel sem *certeza* da propriedade, anda mal avisado quem faz excepções, cuja consequencia necessaria é a *incerteza*. A palavra hypotheca geral deve deixar de ter significação juridica; a lei de Hespanha é uma próva de que este problema tem solução, logo que haja quem saiba e queira dar-lh'a.

CAPITULO III

Das hypothecas voluntarias ou convencionaes

Artigo 105.º

As hypothecas convencionaes nascem do mutuo accordo das partes.

§ unico. Estas hypothecas tambem podem ser constituidas por doação, testamento, ou por qualquer disposição *inter vivos* ou de ultima vontade.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 138 de Hespanha; 2117 de França; 44 da Belgica; 2003 das Duas Sicilias; 2166 da Sardenha; 653 de Friburgo; 4 da Grecia.

Esta especie de hypothecas é a mais frequente e importante. A hypotheca é a melhor garantia dos contractos e com certeza o melhor meio d'attrahir os capitaes. A hypotheca voluntaria tem sido sempre respeitada e defendida, por occasião dos diversos attaques contra as legaes e judiciaes, por todos os que estão convenci-

dos da necessidade d'um bom regimen hypothecario, e se exforçam em procurar as melhores combinações para assegurar a sua formação, existencia e effeitos. Não vem para aqui o systema anti-hypothecario, de cuja appreciação me abstenho n'esta occasião, e que estabelece como unica garantia dos contractos a boa fé e a moralidade dos que contractam, concorrendo todos os credores igualmente sobre todos os moveis e immoveis, podendo o proprietario endividado vender livremente a propriedade, que passa livre e desonerada, vendendo-se os immoveis como outro qualquer objecto sem direitos de reclamação, e sem receio de reivindicação. Este systema, que votos auctorisados sustentam, regeita todas as hypothecas, porque condemna todo o systema hypothecario; é por isso agora alheio ao nosso proposito.

A hypotheca voluntaria é a que resulta do mutuo accordo das partes, ou que é imposta por disposição do dono dos bens, em que é constituida, pela declaração da sua vontade em fórma legal. Em todo o caso o consentimento ha de ser expresso pela fórma que a lei determinar. Estas hypothecas constituem-se pelo instrumento do contracto respectivo, e bem assim por testamento ou qualquer disposição *inter vivos*. Note-se simplesmente, que nem para estas hypothecas a lei decretou a rigorosa especialidade, e julgue-se por ahi a reforma e a sua importancia futura. (Lei, artigo 132.)

A constituição d'estas hypothecas depende em primeiro logar da questão de capacidade; é necessario, que a pessoa tenha a livre disposição dos seus bens, ou, quando a não tenha, que esteja auctorisada segundo os leis. Não basta ter a faculdade d'administrar e de se obrigar, é indispensavel ter capacidade de alienar a coisa hypothecada, porque o que constitue hypotheca confere e transmitte ao credor um direito real para seguir a coisa em quaesquer mãos, em que a encontre, e para a fazer vender judicialmente a fim de obter o pagamento. N'estes termos póde constituir hypotheca, a qual só valerá, sendo estabelecida por instrumento authentico na fórma declarada por lei, porque o direito hypothecario que é excepção e privilegio, nunca póde adquirir-se por outro meio, nem estender-se por analogia de quaesquer disposições além dos casos determinados na lei. A hypotheca póde constituir-se pessoalmente, ou por meio de ligi-

timo procurador, tendo a procuração poderes especiaes para contrahir essa obrigação.

Muitas vezes o proprietario não tem capacidade d'alienar, e por isso não a tem tambem de hypothecar, porque a lei civil lh'a restringe por differentes razões: *por protecção*, ás mulheres casádas, aos menores, e aos interdictos; *por indignidade*, aos condemnados a penas afflictivas ou infamantes; por *fallencia e ruina*, aos negociantes fallidos, áquelles que teem seus bens penhorados, *etc.*

A mulher casáda, sendo commerciante, póde conferir hypotheca em segurança das obrigações que nessa qualidade contraha, devendo o credor provár, que a convenção foi a respeito de facto de commercio. Tambem o menor, que em geral não pode consentir nem constituir hypotheca, quer seja emancipado quer não emancipado, pode no primeiro caso, sendo commerciante, constituir hypotheca na mesma forma e condicções, que a mulher casáda. (Codigo Commercial artigo 15,)

Os interdictos e prodigos, como taes julgados, são incapazes de constituir ou consentir hypothecas, excepto se forem assistidos e auctorisados, conforme a lei, pelas pessoas que os representam ou administram.

Em razão d'indignidade, deixando a questão de morte civil, (Merlin Rep. verb. Mort civ. § 1.° art. 1.°—Marcadé 1.° n.° 175 —Sr. Luiz José de Vasconcellos Azevedo Silva Carvajal na sua magnifica dissertação sobre morte civil,) e limitando-nos a fazer votos pela reforma, que ja tanto tarda, do nosso Codigo Penal, o qual em parte veio ainda aggravar a pena da Ordenação, como se fôra pouco severa, ou nos cumprisse retrogradar para tempos de maior barbaridade e ignorancia, agora só nos cumpre reconhecer expressamente estabelecida pelo Codigo Penal a interdicção legal com os mesmos effeitos da interdicção judiciaria, e observando-se sobre essas curadorias as regras do direito civil commum.

O negociante fallido depois do dia, em que se proferir a sentença da abertura da quebra, fica inhibido da disposição dos seus bens, e não póde hypothecar: são nullas as hypothecas adquiridas nos bens do fallido nos vinte dias precedentes á abertura da fallencia, e todos os actos translativos de propriedade immovel a titulo

gratuito dentro dos quarenta dias precedentes á abertura da quebra; são annullaveis a requerimento dos credores todos os actos translativos por titulo oneroso, provando-se fraude de qualquer das partes. (Codigo Commercial, artigos 1133, 1135 e 1136.)

Sendo a fidelidade e boa fé a melhor garantia do commercio, é de necessidade evitar, que os credores, prevendo uma fallencia, possam em prejuizo dos outros adquirir preferencia sobre os bens do devedor, ou que este, combinado com alguns ou mesmo creando credores suppostos, lhes dê preferencia sobre os bens, que a massa deve partilhar, e por isso a lei para fazer cessar ou pelo menos para difficultar estas fraudes, prescreve um praso dentro do qual todos os actos translativos da proprieddde dos commerciantes devedores são nullos, mesmo as sentenças contra elles proferidas nas causas intentadas dentro desse praso. A nullidade de taes hypothecas dà-se unicamente em relação á massa, pois se, rehabilitado o fallido, volta á administração dos bens hypothecados durante essa epocha, não pode por tal fundamento annullar a hypotheca, que obriga os proprios que a contrahiram.

Como pelo systema adoptado é da esssencia do principio da publicidade, que o direito só prefere a terceiros depois d'inscripto, cumpre averiguar se será nulla a inscripção requerida dentro do praso estabelecido para a nullidade da constituição das hypothecas.

Ainda que o effeito da preferencia só vem da inscripção, todavia ha uma differença muito sensivel entre a inscripção e a constituição das hypothecas, e em quanto é justo e natural suspeitar de fraude os actos combinados entre credores e devedor proximo da epocha, em que a fallencia está imminente, quando da constituição d'esses actos vai resultar um direito hypothecario, que, dando preferencia a uns, prejudica os outros e diminue a massa commum, não se pode estender igualmente a suspeita a um acto, que, ainda que dá effeito, contudo não cria, antes só conserva um direito preexistente, ou anteriormente creado: annullar pois a inscripção como a constituição voluntaria das hypothecas, seria rigor excessivo e levar muito longe a protecção á massa dos credores, fazendo violencia á razão e sacrificando injustamente os interesses, que devem ser pro-

tegidos com hypotheca e preferencia, a uma pertendida fraude, possivel, mas difficil e muito rara.

Não se pode tambem dar a estas inscripções, feitas em taes epochas, a mesma força e presumpção de legalidade, que teem as outras devidamente requeridas em circunstancias regulares; força é deixar contra ellas algum meio, e considera-l'as mais facilmente annullaveis em relação á massa.

Decreta a lei a nullidade das hypothecas e actos translativos, que se constituirem em certa epocha determinada, e annulla por consequencia a inscripção d'estes no registro respectivo. (Vide Introducção paginas 41.) Mas é preciso que não annulle direitos preexistentes, que, inertes em relação a terceiros, existiam todavia entre as partes, e só lhes faltava a solemnidade do registro, que é um meio estabelecido pela lei para marcar o logar de preferencia, que devem occupar entre outros creditos, mas não é meio de criar ou annullar direitos entre as pessoas de qualquer contracto.

Ao mesmo tempo, pois, que são nullas tanto a constituição como a inscripção, que tenham logar dentro do praso marcado, permitte-se ate ao dia, em que se proferir a sentença da abertura da quebra, a inscripção com presumpção de validade de todas as hypothecas ligitimamente adquiridas antes dos vinte dias precedentes á abertura da fallencia. A inscripção porem é annullavel, quando concorrerem provas ou taes indicios e circumstancias, que persuadam o julgador, de que o fim de taes inscripções não foi garantir direitos hypothecarios ligitimos, mas sim prejudicar a massa, favorecendo qualquer fraude; e quando a lei não estabelece, como deve fazer, e fez a de Hespanha, uma regra permanente, não pode deixar de dar aos julgadores poderes d'appreciação amplos para avaliar e julgar a prova destes factos como qualquer outro genero de provas. Algum indicio todavia se pode indicar, e a lei francesa de 1838 declarou annullavel a inscripção, se entre ella e a data da constituição da hypotheca ou privilegio mediáram mais de quinze dias, e mais um dia por cada cinco myriametros de distancia entre o logar, onde o direito foi adquirido, e aquelle em que deve fazer-se a inscripção, porque, partindo da regra geral, de que o interesse individual e o natural desejo de fazer valer os seus direitos le-

vam cada um a faze-l'os inscrever, com razão encontra motivo de suspeitar d'aquelles, que, sem impedimento grave, não promoveram a inscripção em tal praso, quer o fizessem por negligencia com razão punivel, quer por fraude e connivencia com o devedor, causas diversas, mas que teem um effeito similhante, que é illudir terceiros, deixando um estado apparente de fortuna ao devedor, quando na realidade ha muito estaria em insolvencia, dando-se validade inteira ás inscripções de direitos hypothecarios muito anteriormente adquiridos.

Finalmente, havendo duvida sobre o valor dos bens, quando se tracta da constituição, reducção ou conversão das hypothecas, deve abrir-se registro provisorio e requerer-se a avaliação (Lei artigo 133) que terá logar na forma estabelecida pelos artigos 18 a 20 do Regulamento.

Artigo 106.º

O devedor não fica inhibido pela hypotheca de poder hypothecar de novo o predio, mas n'esse caso, realisando-se o pagamento de qualquer das dividas, o predio fica hypothecado ás restantes não só em parte mas na sua totalidade.

COMMENTARIO

Concorda o artigo 107 n.º 4.º de Hespanha.

A lei de Hespanha foi mais longe; declarou nulla a condicção de não poder hypothecar, muitas vezes imposta a exigencias do credor. Com effeito esta condicção é absolutamente inutil para o primeiro credor, cujo credito ha de obter pagamento pela ordem da sua inscripção, sem que possa ser preferido por qualquer hypotheca posterior. Assim é uma condicção onerosa, que carece d'objecto, que não dá força ao contracto, e que não deve ter effeito obrigatorio, porque diminue desnecessariamente, sem justiça e sem explicação possivel, o credito territorial, e por parecer, não garantia, mas uma exigencia exorbitante arrancada á situação precaria, em que

póde achar-se o proprietario em razão de circunstancias criticas, que muitas vezes se dão.

Desde que o direito de preferencia data exclusivamente da prioridade da inscripção, o numero das hypothecas nunca póde influir n'essa preferencia, nem prejudicar os creditos primeiro inscriptos, aos quaes nenhum posterior se póde antepor. A lei devia decretar expressamente esta nullidade, para evitar que alguem, considerando valida tal condicção, deixe de conceder emprestimos hypothecarios a um predio apezar de o julgar sufficiente para cobrir os encargos antigos e o novo credito, porque receia o effeito d'essa condicção tão inutil como onerosa, que d'esta fórma obsta ao desenvolvimento do credito predial, fim que principalmente a lei devia ter em vista. Já que este ponto essencial esqueceu ao legislador, suppra a jurisprudencia este defeito, julgando invariavelmente nulla a estipulação de tal condicção, sendo tambem muito conveniente, que ao fazer dos contractos os tabelliães exponham ás partes a inutilidade de tal estipulação.

A segunda parte do artigo é consequencia do principio essencial á hypotheca, que é abranger o predio em todas as suas partes, principio pela lei adoptado e já desenvolvido no commentario do do artigo 91.

Artigo 107.º

O predio commum entre diversos proprietarios não póde ser hypothecado na sua totalidade sem consentimento de todos, mas cada um póde hypothecar isoladamente a parte que n'elle tiver, se fôr divisivel, e só a respeito d'ella vigora a indivisibilidade da hypotheca.

COMMENTARIO

E' esta uma consequencia forçada da primeira condicção para hypothecar, que é a capacidade do hypothecante. A capacidade

compoem-se, como se disse no artigo 105, da reunião do direito de propriedade e da livre disposição dos seus bens na pessoa, que se sujeita á hypotheca.

CAPITULO IV

Da constituição das hypothecas

Artigo 108.º

A hypotheca de que faz menção o artigo 101.º, n.º 1.º é constituida pela nomeação do funccionario, segundo a fórma estabelecida nas leis fiscaes.

§ unico. Esta hypotheca póde ser substituida por deposito em dinheiro ou em titulos, como será declarado no decreto regulamentar.

Artigo 109.º

Quando não houver deposito nem bens designados para segurança da fazenda, poderá a hypotheca a favor da mesma ser registrada em quaesquer bens immoveis do responsavel, salvo a este sempre o direito de requerer que ella seja reduzida aos justos limites nos termos do artigo 104.º

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 numero 1.

Artigo 110.º

A hypotheca a favor do menor e demais pessoas mencionadas no n.º 2.º do artigo 101.º é constituida pela nomeação do tutor, curador ou administrador.

Artigo 111.º

Verificada a nomeação de que tracta o artigo antecedente, o conselho de familia, tendo em vista a importancia dos moveis e dos rendimentos que o nomeado houver de receber, e podér accumular até ao fim da tutella ou administração, fixará o valor da hypotheca que ha de ficar onerando os bens do tutor, curador ou administrador, designará os immoveis sobre que deve ser registrada, e fixará o praso rasoavel dentro do qual se ha de fazer o registro.

Esta deliberação do conselho será sempre motivada.

§ unico. Na hypothese d'este artigo e em todos os casos em que, segundo a lei, não deve ser nomeado conselho de familia, as attribuições d'elle poderão ser exercidas pelo respectivo juiz de direito, com audiencia do curador geral.

Artigo 112.º

Quando o tutor, o curador ou o administrador entenderem que ha excesso no valor fixado para a hypotheca poderão recorrer da decisão do conselho de familia, interpondo aggravo de petição ou instrumento.

§ unico. Se o valor fixado parecer insufficiente, ou se os immoveis designados não offerecerem bastante garantia, poderão tambem recorrer, nos termos deste artigo, o sub-tutor, o curador, qualquer dos membros do conselho de familia ou parentes do tutellado.

Artigo 113.º

Depois de fixado o valor da hypotheca, e não obstante o aggravo de que tracta o artigo antecedente, o nomeado indicará no praso de dez dias os immoveis que devem ficar onerados com a hypotheca, para garantia dos bens e valores que ha de receber e administrar, se o conselho de familia os não tiver indicado, na conformidade do artigo 111.º

§ unico. No caso de se ter interposto aggravo de petição será feita a indicação dos immoveis em auto separado para se juntar ao processo quando baixar.

Artigo 114.º

Se o tutor, curador ou administrador não indicar dentro do praso acima mencionado os bens que hão de ficar hypothecados, ou os não indicar sufficientes, o conselho de familia designará quantos bastem dos que lhe constar que pertencem ao nomeado, e n'elles recahirá a hypotheca, verificando-se o registro d'ella em qualquer conservatoria em cujo districto se acharem situados os bens.

Artigo 115.º

O conselho de familia poderá escusar da hypotheca o tutor, curador ou administrador, todas as vezes que o julgar conveniente, ou escusal-o só do previo cumprimento das formalidades para se constituir a hypotheca, ordenando-lhe que entre desde logo na gerencia, seguindo-se depois essas formalidades.

Artigo 116.º

Poderá tambem o conselho de familia admittir uma hypotheca, cujo valor seja inferior ao dos moveis e rendimentos a que se refere o artigo 111.º, se o tutor ou administrador os não tiver sufficientes; ou poderá conceder-lhe escusa nomeando outro para o substituir.

Artigo 117.º

Depois de designados, na conformidade dos artigos antecedentes, os bens sobre que deve recaír a hypotheca, será intimado o tutor, curador ou administrador para dentro de um praso rasoavel, a

16

arbitrio do conselho de familia, tendo em vista as distancias, apresentar em juizo a competente certidão de registro.

Artigo 118.º

Quando o nomeado não cumprir o que determina o artigo antecedente, ou não allegar motivos que o conselho de familia tenha como attendiveis, mandará o juiz proceder ex-officio á diligencia do registro á custa do nomeado, e lhe poderá impor uma multa nunca inferior a 10$000 reis nem superior a 100$000 réis, conforme a gravidade do caso.

Artigo 119.º

De todas as deliberações tomadas pelo conselho de familia, ou pelo juiz, quando fizer as suas vezes, nas diversas hypotheses dos artigos antecedentes, podem os interessados mencionados no artigo 112.º interpor o recurso no mesmo indicado, e pela fórma ahi declarada.

Artigo 120.º

Interposto o recurso a que se refere o artigo antecedente, o conselho de familia ou o juiz, deliberando sobre elle, poderá reformar a sua decisão ou ratifical-a: no primeiro caso poderá recorrer *ex-officio* o curador geral; no segundo seguirá seus termos o recurso interposto.

Artigo 121.º

Quando houver mais de tutellado ou administrado, á porporção que o tutor ou administrador fôr fazendo a cada um a entrega de seus respectivos bens, e cobrando recibo das contas geraes poderá

requerer ao conselho de familia auctorisação para o cancellamento do registro hypothecario, pelo valor correspondente á responsabilidade que termina.

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 Numero 2.

Artigo 122.º

A hypotheca a favor da mulher casada, de que trata o n.º 3.º do artigo 101.º, é constituida pela respectiva escriptura dotal.

Artigo 123.º

A hypotheca de que trata o artigo antecedente, quando consistir em bens expressamente designados para garantia do dote, só n'esses mesmos bens poderá ser registrada.

§ unico. Se por qualquer motivo esta hypotheca se tornar ineficaz, tanto a mulher como aquelles que a dotáram poderão requerer que a mesma seja reforçada. Na falta porém de designação de bens ou de se reforçar a hypotheca, será a mesma registrada em quaesquer immoveis pertencentes ao marido, salvo o seu direito de pedir a reducção aos justos limites, na fórma acima estabelecida.

Artigo 124.º

A hypotheca constituida por escriptura dotal, se a principio tiver sido registrada na totalidade dos bens immoveis do marido, poderá depois, a requerimento d'este, ser reduzida ás suas devidas proporções, e só registrada em tantos bens quantos bastem para effectiva garantia, desonerados todos os outros que constituirem o patrimonio do marido.

**

Artigo 125.º

A renuncia do direito do registro, ou de qualquer outro que d'ahi provenha, e que a mulher fizer a favor do marido ou de terceiras pessoas será considerada nulla a todos os respeitos.

Artigo 126.º

Para o casamento das menores por contracto dotal não se passará alvará de consentimento sem que, além dos outros documentos que fôrem exigidos por lei, o requerimento vá instruido com a certidão do registro hypothecario. O escrivão que sem isso o passar perderá o officio.

§ 1.º Não è permittido deferir a requerimento para entrega de bens na hypothese de casamento de menor, sem que se mostre averbado de definitivo o registro provisorio da hypotheca de que faz menção o artigo 122.º

§ 2.º O tutor que, sem despacho, fizer a mencionada entrega de bens ou de rendimentos, responderá por elles como se tal entrega não houvera feito.

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 Numero 3.

Artigo 127.º

A hypotheca a favor da viuva, de que trata o n.º 4.º do artigo 101.º, é constituida pelo titulo promissorio dos alfinetes, arrhas ou apanagios.

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 Numero. 4.

Artigo 128.º

A hypotheca a favor da pessoa que tem direito aos alimentos de que trata o n.º 5.º do artigo 101.º é constituida pelo titulo d'onde resulta a obrigação de os prestar.

Havendo bens designadamente onerados com essa obrigação sobre elles será registrada a hypotheca; mas se não fôrem designados bens alguns, ou se designar a totalidade de um patrimonio, poderá a mencionada hypotheca ser registrada sobre todos os immoveis do devedor, ou sobre todos os que compozerem a totalidade do patrimonio; salvo sempre o direito de pedir a reducção, nos termos do artigo 109.º

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 Numero 5.

Artigo 129.º

A hypotheca mencionada nos titulos dos estabelecimentos de credito predial será registrada nos bens que ahi fôrem designados.

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 Numero 6.

Artigo 130.º

A hypotheca mencionada no n.º 7.º do artigo 101.º é constituida pelo titulo legal da partilha, e será registrada nos bens respectivos.

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 Numero. 7.

Artigo 131.º

A hypotheca mencionada nos n.ºs 8.º e 9.º do artigo 101.º é constituida pelos respectivos titulos, e será registrada nos bens do legado a primeira; e a segunda nos bens immoveis do devedor, com relação aos quaes houverem sido feitas as despezas de edificação ou arroteamento.

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 101 Numeros 8 e 9.

Artigo 132.º

As hypothecas voluntarias são constituidas pelo instrumento do contracto respectivo, e bem assim por testamento ou qualquer disposição *inter vivos*, e pódem sómente ser registadas nos bens que esses titulos especificadamente designarem, ou em quaesquer immoveis do devedor, testador, ou doador na falta de designação; salvo o direito de reducção, conforme o artigo 109.

COMMENTARIO

Veja-se o artigo 105.

Artigo 133.º

Quando se offerecer duvida ácerca do valor dos bens para constituir a hypotheca, poderá ter logar a avaliação previa dos mesmos

pela fórma que será designada no decreto regulamentar; mas essa avaliação não poderá ser requerida sem que se mostre feito o registro provisorio da hypotheca a que pertence.

COMMENTARIO

Todas as vezes que, tratando-se da constituição, reducção ou conversão de hypothecas, legaes ou voluntarias, houver duvida sobre o valor dos bens, em que a hypotheca tem de recahir, abre-se registro provisorio na forma do artigo 53 numero 1, e recorre-se ao juiz para ter logar a avaliação dos bens. Esta tem logar pela forma estabelecida no Regulamento artigos 18, 19 e 20.

CAPITULO V

Da exoneração das hypothecas

Artigo 134.º

Aquelle que tiver de novo adquirido um predio hypothecado, e quizer conseguir a exoneração ou expurgação da hypotheca ou hypothecas, o poderá conseguir.

1.º Pagando integralmente aos credores hypothecarios as dividas a que o mencionado predio estiver hypothecado.

2.º Entrando no deposito com a quantia que tiver dado pelo predio, se a adquisição d'elle tiver sido feita em hasta publica;

3.º Declarando em juizo que está prompto a entregar aos credores, para pagamento de suas dividas, até á quantia que deu pelo predio; ou aquella em que o estima, quando a acquisição d'elle não tiver sido feita por titulo oneroso;

4.º Requerendo que o predio seja posto em praça, para entregar aos credores até a maior quantia que se offerecer por elle.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2181 a 2195 de França; 109 a 122 da Belgica.

Figura-se o caso, em que um terceiro adquire um predio no qual estão constituidos direitos hypothecarios, e tracta-se de dar ao novo adquirente um meio, em virtude do qual possa pagar com segurança o preço, livrando os bens adquiridos da acção hypothecaria dos credores do vendedor. O novo adquirente nunca pode ser considerado como devedor sujeito a qualquer obrigação pessoal, pois esta é exclusivamente do devedor directo ou primitivo, e a unica conclusão possivel da acção hypothecaria contra terceiros é a expropriação da coisa hypothecada, e se o terceiro paga, é por um acto da sua vontade como meio d'evitar a expropriação.

Quatro meios offerece o artigo para que o novo adquirente possa evitar a expropriação, expurgando o predio adquirido das hypothecas sobre elle inscriptas. A expurgação comprehende as hypothecas de toda a especie. (Reg. artigo 194.) E' preciso que a acquisição se tenha verificado por titulo não sujeito a condicção suspensiva ou resolutiva. (Reg. art. 195.)

O novo possuidor sollicitará do conservador certidão, em que este declare á vista dos indices real e pessoal e dos livros de registro, quaes são os credores hypothecarios inscriptos sobre o mesmo predio, e com essa certidão requererá ao juiz de direito da comarca, onde fôr situado o predio, declarando qual prefere dos meios facultados para a exoneração, e concluindo por pedir que os credores constantes da referida certidão sejam citados para virem a juizo receber a parte, que lhes pertencer do valor do predio. (Reg. artigos 196 e 197).

Distribuido o requerimento, faz-se a citação pessoalmente, ou por editos de trinta dias quando o domicilio não fôr conhecido em juizo, e, accusada a citação, assignam-se duas audiencias aos credores para receberem a sua parte, ou requererem o que fôr a bem da sua justiça. (Reg. art. 198.)

Por pagamento integral entende-se a solução do principal e de todos os accessorios legaes, que são juros, despezas e custas. Se

o valor realisado do predio chegar para pagamento de todos os credores, faz-se o pagamento no cartorio do escrivão, lavrando-se nos autos termo de entrega, ou por mandado ou precatorio, quando haja precedido deposito. O predio será julgado livre e exonerado, e dar-se-lhe-ha baixa no livro respectivo. (Regulamento artigo 199.)

Se o novo possuidor preferiu o segundo meio, n'este caso o preço obtido em hasta publica representa o verdadeiro valor do predio, para o fim de n'elle encontrarem realisação os direitos hypothecarios inscriptos, e por isso, não chegando para integral pagamento, serão exercidos os direitos dos interessados sobre o valor depositado, e o predio será julgado livre e exonerado, seguindo-se depois os termos legaes do processo de concurso, mas em acto continuo e sem dependencia de novas citações aos credores inscriptos. (Reg. art. 200.)

Se prefere o terceiro meio, entende-se fixado o valor, se os credores se conformam com as declarações do possuidor, ou se o predio já foi á praça, quando elles, não se conformando, usaram da faculdade que lhes concede o artigo 138 da lei. (Regulamento artigo 201.)

Se prefere o quarto meio, irá o predio á praça independentemente d'avaliação, podendo o novo possuidor remir no praso de tres dias, depositando a importancia do maior lanço. (Reg. artigo 202.) Este ultimo meio dá ao novo adquirente o direito d'offerecer aos credores a garantia, que elles podem exigir, libertando-se quando queira da incerteza, em que o deixa a possibilidade de tal exigencia. A arrematação em hasta publica garante ao predio hypothecado o seu maior valor, e aos credores pagamento pleno até a concorrencia d'esse valor. O novo possuidor póde remir.

Todos estes meios de libertar o adquirente de boa fé, que executa lealmente os seus contractos, que paga ou offerece pagar o preço integral da sua acquisição, além de beneficio e justa recompensa, são uma necessidade diante do fim das reformas hypothecarias. E' preciso harmonisar a garantia e realisação de todos os direitos ligitimamente adquiridos com a *certeza* da propriedade e de quem é o seu verdadeiro dono, que a póde onerar ou transferir sem re-

ccio de futuras eventualidades. E' pois indispensavel, que o novo adquirente tenha, cumpridas as formalidades bastantes para a garantia e realisação dos direitos inscriptos, meio seguro de saber que a propriedade é sua, que a inscripção da sua acquisição prefere a todos os direitos não inscriptos, e que transmitte essa preferencia ás obrigações reaes, que constitua, e sejam devidamente inscriptas.

Se o novo adquirente não emprega os meios de expurgação, os credores hypothecarios podem usar da acção competente, concluindo logo pela expropriação forçada, que é a conclusão final e verdadeira da acção hypothecaria.

Artigo 135.º

Em qualquer das hypotheses do artigo antecedente, o novo possuidor do predio mandará citar todos os credores hypothecarios que constarem da certidão do respectivo conservador, para que venham a juizo levantar a parte do preço que lhes pertencer, como será indicado no decreto regulamentar, julgando-se a final o predio livre e exonerado da hypotheca ou hypothecas a que se achava sujeito.

Artigo 136.º

A citação de que tracta o artigo antecedente será feita nos termos da lei aos credores cuja residencia fôr conhecida em juizo, e será feita por editos, com o praso de trinta dias, a todos aquelles que não tiverem domicilio certo.

COMMENTARIO

E' indispensavel, que todos os credores inscriptos tenham conhecimento da pertenção do novo possuidor, que quer libertar o predio, pagando-lhes os seus creditos; por isso a lei prescreve a obrigação de os fazer citar. A citação verifica-se, como fica já exposto, pela fórma determinada nos artigos 196 a 198 do Regulamento.

Artigo 137.º

Consistindo a obrigação garantida por hypotheca em prestações periodicas, não sendo d'aquellas que constituem onus real na propriedade, opera-se a exoneração pelo deposito de um capital correspondente a essas prestações, feito em moeda metalica, fundos publicos ou de bancos legalmente constituidos.

§ 1.º O capital depositado reverterá em proveito do depositante ou de quem o representar, uma vez extincta por qualquer modo a obrigação que o motivou.

§ 2.º Durante o tempo do deposito o credor receberá os juros ou dividendos dos titulos depositados, cuja escolha fica dependente da vontade do depositante, garantindo elle ao credor um juro legal.

COMMENTARIO

Sendo a obrigação só exigivel nos prasos de vencimento, a divida começa, findo o praso, e antes d'isso o devedor não deve nem póde ser obrigado a pagar o que está sujeito a resolução, extincção ou outra condicção futura, que faça cessar a obrigação. Nada mais justo que permittir a exoneração pelo deposito de dinheiro, fundos publicos ou de bancos legalmente constituidos, que possam solver as prestações periodicas, revertendo ao depositante finda a obrigação, e sendo os rendimentos recebidos pelo credor, se o devedor não quizer garantir um juro legal. Para estes depositos os titulos de fundos publicos ou de bancos devem ser computados pelo valor do mercado, com a diminuição da quinta parte, á similhança do que determina o artigc 24 § 5.º do regulamento.

Na lei acham-se as palavras *juro legal* em vez de 5 por 100, que o projecto continha; deve entender-se o juro estipulado, quando por lei não seja prohibido.

Artigo 138.º

Quando o novo possuidor se não quizer obrigar á satisfação in-

tegral de todos os encargos que oneram o predio recentemente adquirido, nem tiver posto em pratica algum dos meios indicados no artigo 134 para expurgar a hypotheca, ou quando se obrigar só até á concorrencia do preço que deu pelo referido predio, se se reconhecer que esse preço é inferior á importancia dos onus e dividas que sobre elles pesam, qualquer dos interessados tem direito a requerer que o predio seja posto em basta publica a fim de ser arrematado pelo maior preço que se poder obter sobre aquelle que o novo possuidor tiver dado por elle, ou em que o estimar.

Artigo 139.º

Quando, na hypothese do artigo antecedente, o valor de que ahi se trata não fôr coberto em praça, os direitos dos interessados serão exercidos sobre esse mesmo valor; salva a acção contra o devedor originario pelo que ficar restando.

Quanto á parte de que não fôrem embolsados pelo producto da hypotheca serão elles considerados como credores chirographarios.

COMMENTARIO

A offerta do novo proprietario, que pertende a expurgação, póde ser sufficiente ou insufficiente; se a somma offerecida não é inferior á importancia total dos creditos inscriptos, ou se, sendo inferior, é a representação do verdadeiro valor estimativo, os credores devem julgar a offerta sufficiente, porque nada teem a esperar de qualquer tentativa para obter outro valor. Hoje, abandonado o direito romano que só ao credor primeiro classificado dava o direito de fazer vender a coisa hypothecada, concedendo aos outros apenas o *jus offerendi*, que consistia em pagar ao primeiro para occupar o seu logar e succeder no seu direito, hoje o primeiro como o ultimo dos credores inscriptos podem exigir a venda judicial

da coisa hypothecada, e esse direito essencial á hypotheca, não está subordinado a consideração alguma, que não seja a fórma do processo, que lhe regula os meios d'execução, ficando d'esta fórma seguros todos os credores d'obter o seu pagamento pelo maior preço da coisa hypothecada, preço cuja elevação podem disputar em hasta publica, quando seja insufficiente. Esta é uma das maiores garantias das dividas hypothecarias, pois dá aos credores o direito de evitar todos os actos clandestinos e fraudulentos, que o devedor podesse tentar para diminuir o preço da coisa hypothecada, o que sem duvida teria logar, se o devedor podesse livremente vender pelo preço que lhe agradasse, sem que os credores podessem vigiar a alienação e pedir que o preço fosse augmentado, tornando-se elles mesmos compradores.

Assim se o novo possuidor se não quizer obrigar á satisfação integral de todos os encargos, se não practicár algum dos meios d'expurgação, ou quando se obrigar só ate a concorrencia do preço, sendo este inferior á importancia das dividas e onus, que pesam sobre o predio, qualquer dos interessados pode requerer que o predio seja posto em hasta publica.

A mesma doutrina se encontra nos artigos 203 e 204 do Regulamento, accrescentando-se, que, se o novo possuidor, tendo feito citar os credores para a expurgação, não fizer accusar as respectivas citações, ou se, tendo-as feito accusar na audiencia competente, não proseguir ate á terceira seguinte nos termos regulares da mesma expurgação, qualquer interessado tem o direito de requerer a arrematação em hasta publica.

Arrematado o predio, e posto em deposito o producto da arrematação, sobre elle exercerão os credores os seus direitos, precedendo ao levantamento a graduação dos credores e despacho do juiz, attendidos os direitos de preferencia ou os de rateio, em acto continuo, sem dependencia de novas citações aos credores inscriptos. (Reg. art. 205)

A disposição do artigo 139 é terminante e clara; se a arrematação em hasta publica não cobre o preço offerecido, julga-se ser este o verdadeiro e a exacta representação da propriedade, e sobre esse preço se exerce o respectivo concurso, julgando-se a proprie-

dade livre e exonerada, e salva a acção contra o devedor directo, a que a lei impropriamente chama originario, pelo resto não embolsado que se considerará como credito chirographario.

Artigo 140.º

Ainda que o credor que tiver requerido a arrematação do predio venha depois a desistir d'ella, não deixará por isso a mesma arrematação de progredir nos seus termos regulares, quando algum dos outros credores se oppozer á desistencia.

Artigo 141.º

O direito dos credores que, tendo sido citados, não vierem a juizo, será julgado á revelia, e depositada a somma que lhes tocar em virtude da sentença.

Artigo 142.º

Quando porém a referida somma não fôr bastante para pagamento integral de capital e juros devidos conservam sempre como credores chirographarios relativamente á importancia não paga, todo o seu direito contra o devedor.

Artigo 143.º

Realisado que seja o pagamento dos credores que tiverem acudido a juizo, e realisado tambem o deposito com relação aos que deixaram de comparecer, será o predio julgado livre e exonerado da hypotheca, e se lhe dará baixa no competente livro do registro.

COMMENTARIO

E' clara a materia destes artigos. O artigo 141 está repetido no artigo 206 do Regulamento.

Artigo 144.º

A sentença porém nunca será proferida sem que se mostre que fôram citados todos os credores constantes da certidão do conservador.

Artigo 145.º

O credor que, tendo o seu credito registrado, deixar por qualquer motivo de ser incluido na certidão do conservador, ou sendo incluido deixar de ser citado, não perderá os seus direitos como credor hypothecario, qualquer que tenha sido a sentença proferida em relação aos outros credores.

COMMENTARIO

E' de necessidade, que os credores tenham conhecimento da mudança dos seus creditos, e por isso, quando os novos possuidores pertendem a expurgação, pertence-lhes promover a citação d'aquelles, e sem que sejam citados todos os que constam da certidão do conservador, não será proferida sentença.

O artigo 145, repetido no artigo 207 do Regulamento, é de toda a justiça, porque os effeitos partem da *inscripção* e duram tanto como ella: emquanto pois a inscripção permanece aberta e patente no respectivo livro do registro, embora não tenha sido mencionada n'uma certidão, não podem recusar-se-lhe os ligitimos effeitos. Do interesse dos credores é exercer vigilancia e fiscalisação sobre o cumprimento d'estas disposições, cuja omissão, alem d'isso, involve grande responsabilidade do empregado, que a practicár.

A lei não estabeleceu providencias especiaes para a expurgação das hypothecas legaes, que são comprehendidas na expurgação pela expressa disposição do artigo 194 do Regulamento. Este manda citar os credores e interessados, ou quem ligitimamente os representar, assistindo sempre o ministerio publico, quando não fôr parte principal; nas dos tutores e curadores serão citados os sub-tutores e sub-curadores, e o curador geral respectivo; nas dos dotes feitos

por terceiras pessoas, serão tambem citados os dotadores. Arrematado o predio, ou verificado o seu valor, será a parte correspondente á hypotheca legal depositada e convertida a sua importancia em titulos de divida fundada, averbando nelles o encargo, e entregando-se depois d'averbados ao depositante; a conversão será legalisada com as respectivas certidões do preço corrente dos titulos. (Reg. art. 208.)

Realisado o pagamento, ou o deposito, será o predio julgado livre e exonerado, e com a certidão da sentença, que assim o julgar, poderá o novo possuidor sollicitar do conservador competente o cancellamento dos respectivos registros. (Regulamento artigos 209 e 210.)

TITULO V

Da extincção dos privilegios e hypothecas

Artigo 146.º

Os privilegios e hypothecas extinguem-se:

1.º Pela extincção da obrigação principal;

2.º Pela renuncia do credor;

3.º Por effeito de sentença passada em julgado;

4.º Pela expurgação;

5.º Pela prescripção.

COMMENTARIO

Concordam os artigos 2181 de França; 108 da Belgica;

Verifica-se a extincção dos privilegios e hypothecas, quando a garantia hypothecaria cessou, isto é, quando o credor, a quem era concedida, perdeu tanto o direito de seguir a coisa, como o direito de preferencia sobre o seu preço em relação aos credores hypothecarios ou privilegiados sobre o mesmo immovel. A extincção pode verificar-se, segundo o artigo, por cinco causas differentes.

A primeira é pela extincção da obrigação principal, e com razão é este o primeiro modo d'operar a extincção, porque, sendo a hypotheca uma obrigação accessoria ou subsidiaria para confirmar e garantir a promessa e obrigação do devedor, o accessorio ha de extinguir-se com o principal e não póde sobreviver-lhe. O objecto da garantia cessou, e não póde comprehender-se um direito sem objecto. A extincção da obrigação opera-se pelo pagamento, considerado *não unicamente* como entrega de dinheiro para solver uma divida, mas em sentido mais amplo: reputa-se pagamento a *solutio obligationis*, a libertação do vinculo pelo cumprimento da obrigação, um facto qualquer que suppra o pagamento, e que tenha por consequencia os mesmos effeitos. A novação, a renuncia da divida, a compensação, a confusão, a perda da coisa obrigada, a nullidade, a rescisão, o effeito d'uma condicção resolutiva, e todos os meios em virtude dos quaes póde legalmente extinguir-se uma obrigação principal, podem extinguir a garantia accessoria, hypotheca ou privilegio, contanto que essa extincção seja *total e definitiva*. *Total*, porque, não o sendo, vigóra o principio já reconhecido da indivisibilidade da hypotheca; dando-se ainda excepções, quando nos meios d'extincção se substituem ou estipulam condicções, que deixam livre a existencia dos accessorios, como é o caso de pagamento com subrogação, novação com reserva expressa, ou compensação nos casos em que a justa ignorancia por direito auctorisa excepções: *definitiva*, porque se a evicção, annullando a novação, faz reviver a obrigação principal primitiva, renascem ao mesmo tempo as obrigações accessorias e subsidiarias, por isso mesmo que este genero de pagamento involve uma condicção essencial para extinguir, que é a condicção da sua subsistencia, operando só uma extincção condicional, que cessa, logo que a condicção se não verifica. Porém quanto ao direito hypothecario, que assim revive, deve observar-se, se a sua inscripção no registro foi, ou não, cancellada; se não foi cancellada, conserva todos os seus effeitos, como se nunca tivera cessado, porque os terceiros que contrataram, tiveram conhecimento da sua existencia, revelada pelo registro; se foi cancellada, o direito ha de ter nova inscripção, que lhe dará o mesmo logar que tinha primitivamente em relação a *todos os credores inscriptos an-*

tes do cancellamento, mas que, em relação aos inscriptos posteriormente, só dará preferencia depois da segunda inscripção, porque da essencia do principio adoptado é, que os direitos de terceiros nunca sejam prejudicados por direitos não inscriptos ou já cancellados no momento da sua inscripção.

A segunda causa d'extincção é a renuncia do credor; esta renuncia entende-se ser da garantia accessoria e não da obrigação principal, porque esta segunda fica comprehendida na primeira causa como extinctiva da obrigação principal. Funda-se no principio de que cada um póde dispor livremente dos direitos, que lhe pertencem, e é um acto essencialmente unilateral, que a unica vontade do renunciante basta para completar, tendo capacidade legal para o fazer, porque direito nenhum póde ser cedido ou transferido sem o requisito essencial da capacidade legal d'aquelle que o cede ou transfere, e por isso só aquelles que por lei podem dispor livremente dos direitos principaes, a cuja segurança a obrigação accessoria é ligada, podem abandonar ou renunciar os privilegios e hypothecas. A renuncia póde ser expressa ou tacita, mas é sempre necessario, que a intenção de renunciar á hypotheca se manifeste, d'uma maneira certa e não equivoca, do acto ou facto que se oppoem ao credor, pois não é licito presumir facilmente, que qualquer abdica dos seus direitos: é preciso pois, que conste por documento authentico, ou que resulte de certos actos ou factos, dos quaes é consequencia forçada. O consentimento do credor na venda ou alienação do immovel hypothecado induz renuncia tacita, porque, não havendo para a validade de taes contractos necessidade de consentimento, presume-se que este só póde ser pedido e dado para induzir renuncia do credor á sua garantia: é preciso porém, que a intervenção do credor no contracto não tenha tido, ou não possa attribuir-se a outra causa, pois nesse caso não deve julgar-se o abandono d'essas garantias. Se o consentimento do credor é para uma nova hypotheca, induz renuncia da prioridade, a cedencia é só do logar que primeiro occupava. A renuncia tacita não póde ter effeito de fazer cancellar a inscripção, mas só ser motivo para se julgar a renuncia.

A terceira causa é a sentença passada em julgado. Quando em

execução d'uma sentença judicial se reduz ou se cancella uma inscripção, o immovel é libertado total ou parcialmente em proporção com a reducção concedida. Note-se, que nas hypothecas, sendo permittido requerer o reforço, pode sempre abrir-se uma inscripção nova, cujo effeito se conta desde a sua data.

A quarta causa d'extincção é a expurgação, mas esta differe das outras causas, nas quaes a extincção é absoluta e comprehensiva dos dois attributos das hypothecas e privilegios sobre os immoveis, que são os direitos de seguir a coisa e de preferencia sobre o preço, em quanto que a expurgação só liberta o predio, mas deixa subsistir o direito de preferencia sobre o seu preço, direito que só termina pelo pagamento effectivo ou pela consignação do preço. Ainda que o pagamento ou o deposito são condicções essenciaes da expurgação, todavia são partes distinctas; a extincção do direito de preferencia resulta do cumprimento d'uma ou d'outra d'estas condicções.

Finalmente a ultima causa d'extincção é a prescripção; esta prescripção refere-se só á segurança hypothecaria e ao privilegio, e respeita á garantia accessoria. Aqui é necessario repellir as tradicções do direito romano, *(Lei 7 Cód. de Præscript.,)* segundo o qual a acção hypothecaria sobrevivia á prescripção da acção pessoal por dez annos nas hypothecas convencionaes; o rigor dos principios exige que o accessorio desappareça com o principal. Este principio acha-se estabelecido no numero 1.º do artigo, quando declára que a extincção da obrigação principal involve a extincção do direito hypothecario, e assim se o credito prescreve dentro de seis mezes, um, cinco, dez ou trinta annos, o privilegio ou hypotheca expira no mesmo praso.

A falta d'uma disposição expressa sobre a prescripção não é dos menores defeitos d'esta lei. Em quanto uma reforma terminante não poem termo a disputas por não deixar logar a duvidas, questiona-se com mais ou menos fundamento se a acção pessoal existe ainda depois d'extincta a obrigação, a que servia de garantia, não sendo a acção hypothecaria accessoria da pessoal, mas existindo por si mesma, com natureza differente, e não podendo, como acção real, depender da pessoal. A acção hypothecaria, segundo a Ordenação,

prescreve por 10 annos entre presentes e 20 entre ausentes, depois que a coisa hypothecada é possuida por terceiro com titulo e boa fé, e por 30 annos, quando não haja titulo; e, estando a coisa em poder do devedor, ou de seu herdeiro ou de algum outro credor, a que depois fosse apenhada, possuindo-a em virtude do apenhamento, póde ser feita a demanda até vinte annos entre presentes, e quarenta entre ausentes, contados do dia em que a obrigação fôr feita em diante: é preciso ainda, que não haja má fé, porque, havendo-a, não prescreve em tempo algum.

E' de primeira intuição a incerteza, que de taes disposições resulta, incerteza que continuará emquanto a falta d'uma reforma *terminante* deixar logar a pugnar e julgar, segundo a opinião dos jurisconsultos. Este ponto é um dos mais essenciaes, principalmente quando do registro da posse se espera pelos effeitos da prescripção a melhor titulação de toda a propriedade, e a *certeza*, que, como tantas vezes fica dito, é o fim d'estas reformas, e o fundamento indispensavel para o estabelecimento do credito predial.

Em Hespanha determinou-se *expressamente* para a prescripção o lapso de vinte annos, contados desde o dia em que o direito póde exercer-se, e exigir-se o cumprimento da obrigação, porque sendo esse o tempo marcado para a prescripção das acções pessoaes, a que a hypotheca serve de garantia, deve considerar-se extincta a garantia, quando cessa a divida, que lhe deu causa.

Em França, se o predio hypothecado está em poder do proprio devedor, a extincção da hypotheca ou privilegio coincide, como na Belgica, com a prescripção do credito de que é garantia accessoria, e extingue-se a acção hypothecaria ao mesmo tempo que a pessoal. D'esta fórma a hypotheca legal do menor tem a mesma duração que a acção de contas da tutella, e é sujeita á mesma prescripção, porque a acção pessoal e a hypothecaria vivem vida commum, e a interrupção da prescripção d'esta depende da interrupção da d'aquella, sem que o credor tenha a practicar acto algum distincto ou diverso, porque conservar a divida é conservar o direito hypothecario, que d'ella é segurança e accessorio: porém, se o predio está na posse d'um terceiro, além d'aproveitar a este a prescripção resultante da prescripção da obrigação principal, o Codigo

Francez estacelece ainda uma prescripção especial, inteiramente independente da obrigação principal, que, deixando esta intacta, abrange só os privilegios e hypothecas, e é adquirida pelo terceiro pelo lapso marcado para a prescripção acquisitiva da propriedade, contado desde o dia da transcripção do titulo no registro do conservador: esta segunda prescripção liberta o predio das hypothecas inscriptas, que a ninguem é licito ignorar, dentro d'um praso ás vezes muito breve, sendo assim inconciliavel e contraria ao principio da publicidade; por isso com razão se propoz a sua suppressão no projecto de reforma hypothecaria em 1850, votando a Assembléa legislativa de França em primeira e segunda leitura uma disposição, segundo a qual a hypotheca não era susceptivel de prescripção, independentemente da prescripção da obrigação principal, o que é sem duvida alguma a disposição mais conveniente e mais conforme com os bons principios. A lei da Belgica não foi tão longe, e contentou-se com tornar mais longo o praso, determinando que o terceiro possuidor não prescreve os direitos hypothecarios inscriptos sobre o seu immovel senão pela prescripção mais longa dos direitos immoveis, que é a de trinta annos.

A nossa lei preencheria todas as necessidades d'este ponto importantissimo, se, como era d'esperar, determinasse expressamente, que a prescripção das hypothecas e privilegios immobiliarios se verifica sempre e á proporção da prescripção da obrigação principal, marcando para esta, como em Hespanha, um praso fixo e a maneira de o contar.

A prescripção só se interrompe por actos levados ao conhecimento das pessoas, a quem se quer impedir a prescripção. A inscripção do credor não a interrompe, porque se presume feita sem conhecimento do devedor.

Finalmente a condicção essencial e indispensavel, adoptado o principio da publicidade, é, que a prescripção nunca prejudica a terceiros, não estando inscripto o titulo, em que se funda.

Artigo 147.º

A extincção das hypothecas só começa a ter effeito depois de ser

averbada no competente registro; e só poderá ser attendida em juizo quando fôr apresentada a certidão de averbamento.

COMMENTARIO

E' consequencia necessaria do principio da publicidade, de cuja essencia é que todas as alterações e modificações dos direitos inscriptos constem do registro, valendo em relação a terceiros unicamente quando ahi se manifestarem.

Artigo 148.º

Se na epocha do pagamento o credor se não apresentar a receber a divida hypothecaria ou privilegiada, o devedor liberta-se pelo deposito judicial da importancia da mesma divida e juros vencidos, sendo por conta do credor as despezas a que deu causa por sua omissão.

Artigo 149.º

O deposito de que trata o artigo antecedente será feito sempre com a clausula de ser levantado pela pessoa a quem de direito pertencer.

Artigo 150.º

A disposição do artigo 148.º pode verificar-se, ainda mesmo quando a divida não fôr de capital, mas sómente de juros vencidos e devidos que deixarem de ser pagos na epocha competente, mas os juros accumulados na mão do devedor, seja qual fôr a causa, nunca vencem outros juros, salvo estipulação de contrario.

Artigo 151.º

As obrigações privilegiadas ou hypothecarias, estando sujeitas a alguma condicção suspensiva ou resolutiva, serão julgadas extinctas segundo as regras de direito civil.

§ unico. Conforme as mesmas regras, a prescripção opera a extincção das referidas obrigações.

COMMENTARIO

A disposição d'estes artigos está em harmonia com as disposições já adoptadas para a expurgação, quando se trata de dar ao novo adquirente o meio de se libertar; agora concede-se ao proprio devedor igual garantia, e estes artigos não offerecem difficuldade.

TITULO VI

Dos onus reaes

Artigo 152.º

Consideram-se onus reaes os seguintes:
1.º A servidão passiva;
2.º O uso;
3.º O usufructo;
4.º A habitação;
5.º A emphyteuse e subemphyteuse;
6.º O censo ou pensão;
7.º O legado;
8.º O dote e antichrese;
9.º O arrendamento por mais de dez annos, ou por mais de tres, com adiantamento de renda.

Artigo 153.º

Os onus reaes não serão reconhecidos em juizo sem que tenham sido registrados, nem pódem ser oppostos a credores, cujas hypothecas tiverem prioridade no registro.

COMMENTARIO

A propriedade nas suas relações com o proprietario é susceptivel de se dividir e desmembrar, e por isso soffre varias sub-divisões, que são outros tantos onus ou encargos reaes, segundo os diversos modos porque presta utilidade ao homem. Assim o direito de propriedade se diz perfeito, quando o dominio de todos esses desmembramentos está n'um só individuo e nenhum direito estranho embaraça o livre exercicio de plena propriedade; e imperfeito, quando os modos da propriedade prestar utilidade estão divididos e em poder de diversas pessoas.

Os onus differem muito das obrigações reaes correlativas a certos direitos *na coisa*, porque estas, como a hypotheca, não embaraçam o proprietario do predio sujeito de retirar delle toda a utilidade, gosando-o como antes da constituição da obrigação hypothecaria, emquanto aquelles, como desmembramentos da propriedade ou utilidade aproveitáda por outro proprietario, são um verdadeiro onus para aquelle, que, tendo a detenção do predio, fica privádo d'essa utilidade. No primeiro caso, em quanto não procura a sua realisação, o direito existe e conserva-se só no estado de direito; no segundo ha ja a realisação practica, que se traduz na percepção d'uma parte da utilidade, que o predio presta.

Pode muitas vezes acontecer, que os onus, absorvendo a maior parte do valor do predio, subam a uma importancia tal, que o possuidor seja o menor senhor do valor que o predio representa. Ja se vê, pois, a necessidade de serem conhecidos, quando se precisa de saber o estado d'uma propriedade, e é claro que sem esse conhecimento não pode haver certéza, nem saber-se a quem pertence o valor de qualquer predio. Alem d'isso os onus reaes são susceptiveis

de hypotheca distincta, e a lei tem de garantir a sua realisação, embora a regule.

Por isso são sujeitos a registro, e a sua *preferencia* em relação a terceiros conta-se desde a inscripção. Ficam pois dependentes d'esta formalidade, e, só depois do cumprimento della, a sua existencia é reconhecida e protegida pela lei, quando concorre com direitos por outros adquiridos sobre o mesmo predio, em que assentam. Tal é a disposição expressa d'este artigo 153, cujas consequencias se encontram estabelecidas e expressas nos artigos 168 e 169, correndo grave risco de perder os seus direitos aquelle que os não fizer inscrever no registro.

A inscripção é pois de necessidade e de toda a conveniencia. (Veja-se a paginas 145 o Titulo do registro.)

TITULO VII

Do concurso de creditos privilegiados e hypothecarios e da ordem do seu pagamento

CAPITULO I

Do concurso dos credores sobre moveis

Artigo 154.º

Os credores que têem privilegio especial sobre certos e determinados moveis preferem aos que têem privilegio geral sobre todos os moveis do devedor.

Artigo 155.º

As dividas á fazenda nacional, provenientes de impostos, têem privilegio, que prefere ao de todos os credores que o tiverem sobre certos e determinados moveis ou sobre a generalidade d'elles,

Artigo 156.º

O credito por despezas de funeral e honorarios de facultativos prefere a todos os privilegios sobre moveis especiaes ou geraes, menos ao da fazenda nacional.

Artigo 157.º

No concurso entre privilegios especiaes sobre moveis da mesma classe, a preferencia será determinada segundo a ordem por que se acham numerados cada um dos creditos nas suas respectivas classes.

O mesmo se observará no concurso de privilegios mobiliarios geraes entre si.

Artigo 158.º

Concorrendo credores, que tenham todos privilegio mobiliario especial sobre os mesmos objectos, e tendo tambem a mesma numeração, o pagamento será feito rateando-se entre cada um d'elles o valor do objecto ou objectos sobre que recairem os privilegios.

O mesmo terá logar a respeito de privilegios mobiliarios geraes da mesma classe e com igual numeração.

Artigo 159.º

Em todos os concursos entre credores privilegiados, de qualquer natureza que sejam, a preferencia será sempre exercida sobre o producto liquido, depois de pagas as respectivas custas, as despezas de transporte, ou quaesquer outras que forem inherentes á liquidação que se fizer para pagamento dos credores.

COMMENTARIO

Trata-se do concurso dos privilegios sobre moveis, em relação aos quaes, pela regra de que a posse vale titulo, o principio geral

é, que o privilegio só pode exercer-se em quanto os moveis permanecem em poder do devedor. Veja-se todavia a limitação do artigo 167 d'esta lei.

Primeiro que tudo deduz-se do producto liquido a importancia das custas, das despezas de transporte e quaesquer outras inherentes á liquidação, que se fizer para pagamento dos credores. Esta deducção tem de ser feita não em globo de maneira que recaha só sobre os creditos classificados em ultimo logar, mas proporcionalmente, e segundo os principios de direito, como fica exposto a paginas 202 no commentario ao numero 3 do artigo 88.

Depois estabelece a lei a regra geral de que os privilegios especiaes preferem aos geraes, com as duas unicas excepções dos privilegios por dividas d'impostos á fazenda nacional e por despezas de funeral e honorarios de facultativos, os quaes preferem a todos os privilegios sobre moveis, especiaes ou geraes, sendo o segundo preferido pelo primeiro.

Se os privilegios pertencem á mesma classe, quer sejam especiaes quer geraes, a preferencia exerce-se segundo a ordem da sua numeração no artigo d'esta lei, que estabelece essa classe. *Privilegia non ex tempore æstimantur, sed ex causa.* Tanto as classes como as numerações constam dos artigos 82 a 87. Se pertencem á mesma classe e numeração, procede-se a rateio para pagamento de todos.

Tal é o conjuncto de disposições do presente capitulo, tal é a lei que tem d'executar-se. Está ella longe de ser conforme aos principios de direito. Estas disposições não teém cabimento n'uma lei d'esta natureza, que não é um Codigo Civil, como em França, nem uma reforma de parte do Codigo para ser incluida no mesmo Codigo em substituição da parte reformada, como foi na Belgica: n'uma lei hypothecaria parcial e especial, como é esta e como foi a de Hespanha, regular privilegios sobre moveis, é lembrança exquisita ou antes esquecimento de quem, copiando um Codigo para fazer uma lei, não viu que esta materia é aqui deslocada completamente, assim como já o foi todo o Capitulo segundo e parte do primeiro do Titulo III. E note-se, que nestas mais que dispensaveis disposições se inverteram as indicações do direito e da justiça. Na interpreta-

ção do Codigo Napoleão divergem os jurisconsultos; concedem uns preferencia aos privilegios mobiliarios especiaes sobre os mobiliarios geraes; outros, e em maior numero, entendem que os geraes preferem aos especiaes, ja porque o artigo 2105, prevendo o conflicto dos privilegios geraes sobre immoveis com os especiaes tambem sobre immoveis, dá a preferencia aos geraes, e assim não ha razão para conceder a uns o que a lei expressamente negou aos outros, ja porque os privilegios geraes, determinados por sentimentos de moral e humanidade, devem ser garantidos mesmo á custa de sacrificios de todos os outros credores, cujo consentimento se presume sempre para despezas, que tiveram por objecto tratar, soccorrer, alimentar e sepultar o devedôr, ao qual decerto credor nenhum poderia recusar alimentos, tratamento na doença, e sepultura no fallecimento.

E' sem duvida este systema fundado em melhores razões, do que o contrario, todavia da divergencia surgiu um terceiro, que estabelece não ser a generalidade ou a especialidade a causa que tem de determinar a preferencia, porque esta só pode resultar, segundo o principio fundamental que domina esta materia, da natureza do credito que fez estabelecer o privilegio, da *causa* do privilegio.

Estabeleceu pois a jurisprudencia as principaes causas de preferencia, e, quando a lei da Belgica em 1851 reformou as disposições do Codigo Napoleão, adoptou as indicações da sciencia para determinar a preferencia sem attenção a generalidade e especialidade, e só depois da enumeração de diversos privilegios, cuja preferencia é determinada pela causa do credito, a lei belga declarou que os privilegios geraes são preferidos pelos especiaes, disposição esta que se deve a um *escrupulo de redacção euphonica*, e não á intenção do legislador, porque esta, revelada na redacção primitiva do projecto, era, não subordinar o julgadôr d'uma maneira irrevogavel, mas unicamente escrever na lei um principio que o guiasse na decisão dos casos diversos, deixando-lhe todavia a faculdade de decidir segundo as circumstancias; para isso o projecto dizia,—*em geral*, os privilegios *geraes* são preferidos pelos especiaes—disposição vaga, menos precisa, e de forma alguma absoluta, cuja significação essencialmente justa foi sacrificada unicamente para evitar,

que as palavras *em geral e geraes* ficassem reunidas, o que prejudicava a belleza do estylo. Foi esta a causa magna, que moveu a Camara dos Representantes a substituir a redacção do projecto pela disposição, que hoje se encontra na lei, que vem a ser:—os outros privilegios reaes são preferidos pelos privilegios especiaes.—A Camara, adoptando esta redacção, não quiz desviar-se do pensamento primeiro exprimido, julgou simplesmente, que o consagrava debaixo d'uma forma mais correcta, e por um engano tirou ao julgador toda a latitude d'appreciação, porque a disposição é a mais imperativa possivel, exclue toda a modificação, prende o juiz n'uma formula inflexivel.

E' n'estas circunstancias, que a nossa lei foi proposta, discutida e approvada, e é n'estas circunstancias, que uma materia, a qual, longe de ter cabimento, é deslocada em lei d'esta natureza, ficou sujeita a disposições injustas e subversivas de todo o direito e de todos os sentimentos de moral e de humanidade, em virtude das quaes o credito para a sustentação e alimentação do devedor e sua familia e o credito das despezas com o luto da viuva e filhos do devedor são preferidos por todos os privilegios especiaes, a menos que a jurisprudencia não tema contrariar a divisão e enumeração do artigo 86.º incluindo o luto nas despezas de funeral, salvando ao menos um da injusta excepção. O que nunca esquece é a Fazenda Nacional, essa encontra em todos os governos desvelados protectores.

Estes erros merecem maior censura, porque é já muito censuravel a *devoção* de os commetter, quando a *obrigação* manda deixar taes materias para o logar competente, e não desloca-las sem razão nem motivo.

CAPITULO II

Do concurso de credores sobre immoveis

Artigo 160.º

Pelo preço dos bens immoveis do devedor serão pagas com preferencia os seguintes:

1.º Os credores que tiverem privilegio sôbre os immoveis;
2.º Os que tiverem hypotheca registrada, nos termos da presente lei.

Artigo 161.º

No concurso de privilegios immobiliarios entre si serão os creditos graduados pela ordem da sua numeração na presente lei.

Artigo 162.º

Quando concorrerem diversos credores por despezas feitas para a conservação da coisa, na conformidade do n.º 2.º do artigo 88.º, se a importancia total dos creditos de todos exceder o valor da quinta parte a que se refere o mencionado numero, a quantia que se dever pagar por essas despezas será rateada por todos na devida proporção, e pelo resto que deixar de lhes ser pago serão considerados como credores communs.

COMMENTARIO

A numeração consta do artigo 88; esta materia não offerece difficuldade.

Artigo 163.º

Nas hypothecas não póde haver concurso, senão entre aquellas que recairem no mesmo predio, ou o devedor tenha ou não mais bens livres ou onerados.

Artigo 164.º

O credor ou credores que, tendo concorrido nos termos do artigo antecedente, deixarem de ser pagos da totalidade ou de uma parte das suas dividas pelo producto da hypotheca, serão considerados como credores communs a respeito da quantia de que não

foram embolsados, embora o devedor tenha ainda outros bens livres.

Artigo 165.º

No concurso de hypothecas entre si o pagamento será feito segundo a prioridade do numero de ordem do registro, e se o numero fôr o mesmo, será o pagamento feito *pro rata*.

COMMENTARIO

Este artigo adopta em todo o rigor o principio da especialidade, que na lei encontramos tantas vezes dispensado, não só para as hypothecas legaes, como ainda para as voluntarias!

E' bem patente a falta de pensamento pela falta de unidade de disposição. A coherencia exigia, que se prescrevesse a rigorosa especialidade, ou que, tendo-se adoptado, se garantisse á generalidade auctorisada por lei uma realisação possivel, certa e segura em harmonia com o principio da publicidade, desde a data da inscripção, segundo a prioridade do registro. O contrario é contradicção e mais ainda, que a lei tantas vezes próva. A disposição do artigo 163 é terminante e o mais imperativa possivel. A jurisprudencia tem d'aplanar estas difficuldades.

Se o predio *especialmente designado* na hypotheca não basta para solver a obrigação, o resto constitue credito commum e chirographario.

As hypothecas registradas no mesmo dia teem o mesmo numero d'ordem. Esta disposição inconveniente fica criticada no artigo 42. N'estes casos o pagamento faz-se rateando-se o preço, quando seja insufficiente, em proporção com os creditos.

Artigo 166.º

As hypothecas, ainda que legalmente constituidas, não se achando registradas, serão unicamente admittidas a pagamento nos mes-

mos termos em que o forem os credores communs do devedor, seja qual fôr a qualidade do titulo de que resultem as dividas.

COMMENTARIO

E' consequencia forçada do principio da publicidade: sem inscripção não ha hypotheca, existe um direito inerte em relação a terceiros, que só o registro vivifica, contando-se desde ahi a preferencia, que não póde ter, se não houve inscripção.

Artigo 167.º

A arrematação, adjudicação voluntaria, ou transmissão de algum predio, por qualquer modo feita, não prejudica os privilegios especiaes sobre os moveis que se achavam dentro do mesmo predio ao tempo da arrematação, adjudicação ou transmissão, e continuarem ainda a existir ahi depois d'isso, com tanto que não tenham decorrido mais de trinta dias.

COMMENTARIO

Dispensa explicação este artigo, cuja materia é clara.

Artigo 168.º

Os onus reaes registrados em numero anterior ao do registro da hypotheca da qual resultou a expropriação, ou em data anterior á da transmissão indicada no artigo antecedente, acompanham o predio alienado, e do seu valor total será deduzida a importancia dos onus referidos.

Artigo 169.º

Os onus que tiverem sido registrados em data posterior á da transmissão não acompanham o predio.

§ unico. Os mesmos onus registrados em numero posterior ao

da hypotheca sómente acompanham o predio e determinam a deducção de que trata o artigo antecedente, quando, depois de pagos todos os creditos hypothecarios anteriores, houver excedente no valor do predio, e n'este caso determinam a deducção até á concorrencia d'esse valor.

COMMENTARIO

Os onus são sujeitos a registro, e, como as hypothecas, só desde a inscripção podem ser oppostos a terceiros. Se o dono não os registra, e deixa de cumprir a expressa disposição da lei, que só debaixo d'essa condicção lhe reconhece e protege a realisação, perde-os, e não impute á lei, mas á sua falta de a não cumprir, a perda que experimenta.

Os onus registrados seguem o predio, e continuam n'elle, seja quem fôr o possuidor ou novo adquirente.

Os onus não registrados não podem prevalecer contra direitos de terceiros, nem subsistir no predio, se o novo possuidor o adquiriu, á face do registro, como livre e desonerado, na convicção de que taes encargos não existiam. Da mesma maneira se os onus são registrados posteriormente ao registro d'uma hypotheca ou hypothecas, estas são preferidas até integral pagamento, e só quando haja excedente no valor do predio, os onus determinam a deducção até á concorrencia d'esse valor.

Finalmente aos onus reaes applica-se rigorosamente o principio, tantas vezes desenvolvido n'esta obra, de que não podem ser oppostos nem prejudicar a terceiros antes da sua inscripção no registro.

Artigo 170.º

A expropriação por qualquer modo que se verifique, torna exigiveis desde a data d'ella todas as obrigações que oneram o predio expropriado.

Artigo 171.º

Não haverá differença alguma no concurso entre os creditos que forem representados por qualquer dos titulos que, nos termos da presente lei, podem ser admittidos ao registro.

COMMENTARIO

Não offerece duvidas a materia d'estes artigos; quando se realisa o valor do predio, é força garantir o pagamento a todos os creditos que teem d'exercer-se sobre esse valor; escusado é dizer, que cada obrigação é exigivel segundo a natureza, que tiver por direito commum. Entre os titulos admissiveis ao registro não ha differença alguma; desde que são admittidos, a prioridade da inscripção regula a preferencia.

TITULO VIII

Do processo para a exigencia dos creditos hypothecarios

Artigo 172.º

Os creditos hypothecarios, que constarem de titulos admissiveis no registro definitivo, mostrando-se effectivamente registrados, e depois de vencidas as respectivas dividas, constituem a base do processo para a expropriação da competente hypotheca.

§ unico. São exceptuados d'esta regra os creditos que resultam de escriptos particulares, embora admissiveis no registro hypothecario.

COMMENTARIO

O processo para a exigencia dos creditos hypothecarios é uma das partes mais importantes d'uma reforma d'esta natureza, porque as demoras e a incerteza do procedimento judicial para realisar o

pagamento são sem duvida uma das causas principaes, que teem affastado os capitaes da terra, e tornado mais raros os emprestimos hypothecarios. As disposições que a lei estabelece neste titulo e no antecedente estão longe de *ser o processo*, que as necessidades reclamam, porque estão muito longe de supprir as faltas, preencher as lacunas e evitar os abusos, a que a legislação actual dá logar; a forma do processo precisa d'uma lei especial, não pequena, e sobre tudo minuciosa, que as disposições actuaes não são, nem mesmo pertendem ser, porque o artigo 196 é o primeiro a declarar, que continúa o processo antigo em tudo o que não for contrariádo ou modificado pelas disposições agora adoptadas.

São estas importantes, e, como tendentes a evitar delongas, são de muito provavel, se não manifesta utilidade; não são porem sufficientes, nem basta que a administração da justiça seja *breve*, é indispensavel e mais essencial que seja *boa*, porque a par dos interesses dos credores, que reclamam a celeridade, estão os direitos sagrádos do devedor que não dispensam a latitude necessaria á defeza. Não é isto deixar de fazer inteira justiça ás disposições adoptadas, mas unicamente fazer sentir, que, quando a França e a Belgica, reconhecendo a insufficiencia do seu Codigo de Processo, acabam de o reformar por leis especiaes, entre nós, existindo a confusa e imperfeita Reforma Judiciaria, não podem ser sufficientes as poucas novas disposições que a lei introduz na legislação anterior.

Não me pertence, nem o comporta a natureza d'este trabalho, fazer aqui considerações sobre o processo propriamente dito, tal como deve ser, desde o requerimento base do processo d'expropriação ate o pagamento dos credores, de forma que livre dos receios da evicção o adjudicatario ou o novo adquirente; a enunciação pois das disposições adoptadas é bastante para fazer sentir as alterações feitas, com as quaes ao cuidado da jurisprudencia fica harmonisar e combinar o processo antigo.

Sobre este artigo ha a notar, que, tendo a lei ainda no artigo antecedente igualado sem differença alguma para *o concurso* todos os titulos admittidos ao registro, decreta agora uma differença essencialissima, quando se trata de *constituir a base* do processo d'expropriação forçada.

Artigo 173.º

Os titulos de que trata o artigo antecedente, dizendo respeito a dividas já vencidas, ou julgadas como taes, teem força de sentença executiva, e serão processados como causas summarias, e com as modificações constantes dos artigos seguintes.

Artgo 174.º

O credor, cuja divida resultar de algum dos titulos a que se refere a regra estabelecida no artigo 172.º, fará citar o devedor para que lhe pague dentro de dez dias, sob pena de se proceder no fim d'elles a penhora em todos os bens que constituem a hypotheca.

Artigo 175.º

O devedor será citado em sua propria pessoa no domicilio que constar da certidão do registro, ou no logar em que for encontrado, sendo d'aquelles em que se podem verificar citações.

§ unico. Serão competentes para fazer a citação os escrivães e officiaes de diligencias do juizo de direito ou do juizo ordinario da comarca ou julgado onde residir o devedor; e bem assim qualquer outro funccionario da mesma comarca ou julgado, auctorisado a fazer citações, o que se achar mais prompto á escolha do exequente.

Artigo 176.º

Se o devedor executado não for encontrado fóra da casa da sua habitação, e achando-se ausente ou fóra d'ella por qualquer motivo, ou se estiver doente, será feita a citação na pessoa que se apresentar para recebel-a por ter procuração do devedor; e na falta d'essa pessoa se verificará a citação immediatamente na de qualquer familiar ou visinho, e bem assim na pessoa do curador geral dos

orphãos e ausentes que defenderá os direitos do executado, emquanto este não comparecer em juizo, por si ou por seu bastante procurador.

Artigo 177.º

Se o devedor não pagar dentro do mencionado praso de dez dias, e não deduzir embargos, terá logar a penhora de que trata o artigo 174.

COMMENTARIO

E' o restabelecimento do processo d'assignação dos dez dias, que a Ordenação do Livro 3.º titulo 25 auctorisava, e que por lamentavel esquecimento dos reformadores tinha cahido em desuso; esta disposição era de toda a necessidade, e é de toda a conveniencia.

Importa muito considerar em primeiro logar, se o predio hypothecado está em poder do devedor, ou se ja passou a um terceiro, quando o devedor é citado para pagamento da divida. A nossa lei é omissa, e todavia esta hypothese ha de ser muito frequente.

O principio juridico, que escusa da demanda o novo adquirente em quanto o devedor directo não é declarado insolvente, principio em harmonia com a natureza da hypotheca, que, apesar de crear um *direito real*, é unicamente uma garantia accessoria e subsidiaria da obrigação principal, cuja execução deve exigir-se do sujeito a ella antes de fazer a exigencia a um terceiro, que adquiriu por titulo ligitimo, tem de combinar-se, pela admissão dos principios de publicidade e especialidade, com o direito adquirido pelo credor que estipulou obter o pagamento pelo predio *especialmente obrigado*, contando com elle para o seu pagamento.

Se o predio está em poder do devedor, não ha a menor duvida, porque tanto a acção real como a pessoal se dirigem ao mesmo tempo contra a mesma pessoa; porém se está na posse d'um tercei-

ro, a lei de Hespanha manda, que o terceiro só possa ser demandado, quando o devedor não verifique o pagamento em dez dias depois do vencimento do praso, e que neste caso o terceiro possuidor deve satisfazer dentro de dez dias a divida e seus juros, subrogando-se ao credor, ou desamparar os bens hypothecados. Desta forma é preciso, que decorram vinte dias depois do cumprimento da obrigação, e em todo o caso dez depois da citação do novo possuidor; esta disposição tem sido censurada no reino visinho por conceder uma *moratoria* n'um processo d'execução, que deve ser rapido, e muito mais quando a acção hypothecaria, como real, se dirige contra a coisa e não contra a pessoa que possue. Nestes termos e na falta de disposição especial, tendo visto que a hypotheca é uma garantia accessoria e subsidiaria que não deve dispensar a previa exigencia da obrigação pessoal, deve sempre citar-se o devedor directo e o novo possuidor, *pelo menos* ao mesmo tempo, para no mesmo praso se subrogar ao credor pelo integral pagamento da divida e juros, ou abandonar o predio obrigado.

Artigo 178.º

Os embargos que o executado póde deduzir dentro do praso de dez dias são unicamente os que forem fundados.

1.º Em falsidade do titulo constitutivo da hypotheca;

2.º Em nullidade ou extincção da mesma hypotheca;

3.º Em novação ou pagamento provado immediatamente por documento legal.

COMMENTARIO

A disposição d'este artigo tem de ser interpretada restricta e taxativamente; devendo notar-se que pelo numero 2.º todas as causas d'extincção da hypotheca podem fundamentar os embargos.

Os artigos seguintes dispensam explicação.

Artigo 179.º

Se os embargos offerecidos articularem unicamente materia di-

versa da que fica mencionada no artigo antecedente, serão desprezados *in limine*, e se mandará proceder á penhora nos bens da hypotheca para continuarem os termos da execução.

§ unico. Se porém os ditos embargos contiverem a materia declarada no dito artigo, poderão ser recebidos com suspensão da execução ou sem ella.

No primeiro caso correm os embargos nos proprios autos; e no segundo correrão em separado, e se mandará proceder á penhora e proseguir nos termos do processo executivo.

Artigo 180.º

Em qualquer das hypotheses do artigo antecedente, ou os embargos sejam recebidos com ou sem suspensão da execução, serão meramente contestados pelo exequente, dando-se lhe para isso vista pelo praso de cinco dias, e logo decididos pelo respectivo juiz de direito, sem allegações finaes, fazendo-se-lhe para isso os autos conclusos.

Artigo 181.º

De qualquer decisão definitiva, proferida sobre os embargos, poderão as partes interpor o recurso de appellação para o tribunal competente; mas esta será sempre recebida no effeito devolutivo quando for interposta pelo executado e a execução correrá seus termos.

Artigo 182.º

De quaesquer despachos interlocutorios proferidos pelo juiz, ou seja nos proprios autos ou em requerimentos avulsos que se lhes devam juntar, não cabe outro recurso que não seja o de aggravo no auto do processo.

Artigo 183.º

A avaliação do predio, que houver de ser arrematado, terá logar nos termos de direito, salvo o caso de se achar já feita judicialmente; mas ainda n'esta hypothese a avaliação se poderá repetir, achando o juiz que assim convém, se a contar desde a primeira tiverem decorrido mais de dez annos.

Artigo 184.º

O predio hypothecado posto em praça será arrematado, logo que haja lançador que cubra a importancia de quatro quintas partes do valor da avaliação.

Artigo 185.º

Quando não houver lançador que cubra a importancia mencionada no artigo antecedente, será transferida para outro dia a arrematação do predio; annunciando-se previamente que será arrematado pelo maior preço que poder obter em praça.

Artigo 186.º

Se o credor exequente, depois de se ter mandado pôr o predio segunda vez em praça, entender que lhe convem a adjudicação do mesmo, na importancia de quatro quintas partes do valor da avaliação, poderá requerer ao juiz que lh'o adjudique para pagamento de sua divida; o que terá logar se o executado, que o juiz mandará ouvir, não declarar no praso de tres dias que quer offerecer lançador ao predio.

Artigo 187.º

Não havendo requerimento do credor para se verificar a adju-

dicação, nem declaração do executado de que pretende offerecer lançador, voltará o predio á praça; declarando-se com toda a clareza nos editaes e annuncios em periodicos, se os houver, que o predio será effectivamente arrematado a quem maior lanço offerecer ainda que seja inferior ao valor por que teria sido feita a adjudicação se o exequente a requeresse.

Artigo 188.º

A arrematação do predio terá sempre logar pela raiz, seja qual for o valor do mesmo e a quantia pela qual corre a execução; salvo se o credor requerer que lhe sejam adjudicados os rendimentos.

Artigo 189.º (*)

Se da respectiva certidão do registro constar que nenhuma outra hypotheca se acha registrada sobre o predio arrematado, provando o credor, por certidão authentica, que do referido predio se não devem nenhuns impostos á fazenda nacional, será immediatamente pago pelo producto da arrematação.

Artigo 190.º

No caso de haver mais hypothecas registradas o levantamento da quantia que tocar a cada um dos diversos credores só poderá ter logar depois de julgados os direitos de preferencia.

(*) E' notavel não apparecer aqui uma emenda que na sessão da camara dos Dignos Pares de 10 de junho de 1863 foi approvada sem impugnação. A emenda consistiu em addiccionar ás palavras—fazenda nacional—as seguintes: *nos termos do artigo* 88 Numero 1.

Esta especie d'escamoteação, se foi com intenção, não pode aproveitar nem ter consequencias, pois ninguem decerto se lembrará d'ampliar a disposição alem do numero d'aquelle artigo, que é d'interpretação restrictissima. Saiba-se todavia, que o artigo discutido, approvádo e talvez sanccionado, é este, differente do que está publicado.

Artigo 191.º

Para o julgamento das preferencias, na hypothese do artigo antecedente, serão citados pessoalmente ou por editos todos os credores que tiverem creditos hypothecarios registrados sobre os bens penhorados, e bem assim a fazenda nacional com relação a impostos devidos, para que venham a juizo deduzir seus artigos, e lhes juntem os documentos que tiverem.

§ unico. O praso para os curadores que forem citados pessoalmente será de vinte dias para todos, sem que se lhes mande dar vista dos autos; e será de mais dez dias para os credores que forem citados por editos.

Artigo 192.º

Findo que seja o praso acima referido, se farão logo os autos conclusos ao juiz, que, em vista da lei e das certidões de registro, fará a classificação de todos os credores que tiverem deduzido artigos; e bem assim de todos os outros que foram citados e os não deduziram, á sua revelia.

Artigo 193.º

Durante o praso a que se referem os artigos antecedentes poderá qualquer dos credores que houverem de ser graduados deduzir em requerimento, dirigido ao juiz da execução, o que se lhe offerecer contra documentos que lhe conste terem sido juntos por algum dos outros credores a seus articulados ou requerimentos.

N'este caso o juiz, se o julgar necessario, poderá mandar ouvir em termo breve o credor a quem o requerimento disser respeito, dando-se-lhe copia do mesmo.

§ unico. Sempre que as partes quizerem examinar alguns documentos, por si ou por seus advogados, o escrivão lhes facilitará esse exame no cartorio, e lhes dará tambem, sem dependencia de despacho, quaesquer certidões que lhe sejam pedidas.

Artigo 194.º

Decidido o concurso, não será admittido outro de novo nem disputa, qualquer que seja, sobre o producto dos bens arrematados.

Artigo 195.º

Se nos bens hypothecados, ou no producto d'elles que se achar em deposito, existirem algumas penhoras que não tenham sido contempladas no concurso, o juiz que o decidiu será o competente para ordenar o levantamento d'ellas; ainda mesmo que tenham sido mandadas fazer por outros juizos.

Artigo 196.º

São applicaveis a todo o processo de expropriação que se contém n'este titulo as disposições geraes sobre as execuções e expropriações particulares; não sendo incompativeis com as que ficam mencionadas nos artigos antecedentes.

TITULO IX

Disposições transitorias

Artigo 197.º

Os onus reaes não registrados ao tempo da publicação da presente lei só poderão ser oppostos a terceiros durante o praso de um anno, a contar desde a publicação do regulamento geral que se fizer para a sua execução.

COMMENTARIO

Este praso principia a contar-se desde a plena execução do Regulamento, (Reg. art. 149, n.º 4.º) a qual depende do decreto

especial, que ha de determinar o estabelecimento definitivo das conservatorias. (Reg. artigo 1.º)

Artigo 198.º

Os processos pendentes sobre acções reaes, em qualquer estado em que se achem, comprehendendo o da execução, não poderão proseguir validamente depois da publicação do decreto regulamentar de que trata o artigo antecedente sem que se junte certidão do registro, conforme o disposto na presente lei.

Artigo 199.º

Aquelle que quizer exonerar a sua propriedade adquirida por contracto anterior á publicação da presente lei deverá proceder conforme o que na mesma se determina; exercendo o seu direito dentro do praso de um anno, contado segundo os termos do artigo 197.º

COMMENTARIO

A disposição é clara; o praso conta-se, como se disse no commentario antecedente.

Artigo 200.º

Todas as disposições da presente lei relativas a privilegios e hypothecas em nada alteram o que se acha determinado no codigo commercial a respeito de navios.

COMMENTARIO

E' principio incontroverso de direito, que por uma lei especial nunca se consideram revogadas as leis anteriores, que teem um ca-

racter mais geral, quando são compativeis com ella e cabem no seu espirito. Assim mesmo é conveniente esta disposição, que não deixa occasião a duvidas.

Artigo 201.º

São garantidos os privilegios do banco de Portugal e de qualquer outro estabelecimento que por lei os tenha, emquanto entre o governo e os referidos estabelecimentos não houver accordo a este respeito, o qual fica dependente de approvação legislativa.

COMMENTARIO

Este artigo encerra uma das disposições mais contrarias ao principios fundamentaes, e de mais funestas consequencias em relação ao fim, que a reforma tinha em vista. Uma hypotheca geral, vaga, indefinida e occulta é admittida e sanccionada n'uma lei desta natureza, que, fundada na publicidade e especialidade, deixou para o fim mais uma próva de quanto respeita os principios que proclama.

O artigo salva tambem os privilegios *de qualquer outro estabelecimento, que por lei os tenha*, e esta parte da disposição foi impugnada pelo digno Par Seabra com o fundamento, de que, não havendo outros estabelecimentos a não serem as misericordias, os municipios e similhantes a cujo respeito se providenciou nos artigos 101 e 102, ou estes artigos se haviam d'entender suspensos para reconhecer a hypotheca occulta e indefinida que até agora estes estabelecimentos tinham sobre os bens dos seus depositarios, ou estas palavras eram uma excrescencia na lei, o que é sempre perigoso pelas questões a que póde dar logar, contrariando-se as opiniões dos advogados e embaraçando o juiz que deve cingir-se á letra da lei.

Em resposta declarou o nobre ministro da justiça, que *isto era um modo de fallar hypothetico*, pois que não lhe constava que a nenhum outro estabelecimento se tenha concedido o privilegio de ser considerado credor hypothecario, julgando poder dizer affouta-

mente que nenhum estabelecimento mais ha que esteja em similhantes circunstancias, pois ainda quando tenham algum privilegio os diversos bancos, que existem, é d'outra ordem, e por consequencia não vem de fórma alguma de encontro ás disposições d'este projecto de lei. E, insistindo o sr. Seabra que era preciso remover toda a confusão a este respeito, o nobre ministro accrescentou; — *eu não considero, que esta lei queira designar algum outro estabelecimento que esteja nas mesmas circunstancias do banco de Portugal, quanto a ser considerado como credor hypothecario sem dependencia de convenção expressa nem de registro.*

O que não póde admittir duvida é que, á excepção do banco de Portugal cujo privilegio vamos examinar, não ha outro ao qual este artigo conceda privilegio *immobiliario* ou *hypotheca* geral e indefinida, nem a disposição especial do artigo 101 póde entender-se derogada ou modificada pela disposição generica deste artigo. Nunca póde, pois, a este respeito suscitar-se questão ou levantar-se a duvida, que o sr. Seabra só por hypothese suppoz, nem tal interpretação cerebrina, quando apparecesse, podia encontrar ecco na jurisprudencia, e menos acolhimento nos tribunaes. Por esse lado não é de temer a excrescencia, cuja insignificancia tão profundo jurisconsulto foi o primeiro a reconhecer. Hoje a excrescencia é lei, e a hermeneutica não consente que o jurisconsulto supprima ou altere as palavras da lei, refazendo-a á sua vontade para a explicar a seu modo: tudo o que está no artigo ha de ter significação; descobrir a melhor e mais juridica é a missão da jurisprudencia, mas termina ahi, não póde passar além.

Porém as palavras que *n'uma lei hypothecaria* seriam excrescencia *absoluta*, são aqui necessidade *relativa*, desde que a lei, ao copiar dos Codigos Civis estrangeiros, se esqueceu de que devia limitar-se á reforma hypothecaria ou dos direitos na propriedade immovel, e foi arvorar-se tambem em Codigo Civil tratando dos privilegios sobre moveis, e legislando para todos os privilegios d'uma maneira generica e absoluta como fez no artigo 79. Assim seria injusto privar dos seus respectivos privilegios, *que todavia não são privilegios immobiliarios nem hypothecas, nem com estas podem concorrer*, os diversos bancos ou sociedades anonymas, que

existem, e a que *restrictamente* é applicavel a disposição, a qual não diz, nem de fórma alguma deixa entender, que taes privilegios sejam *da mesma ordem e natureza* dos que pertencem ao banco de Portugal.

Não tem este ponto outra interpretação juridica; o artigo tratou uma materia alheia a esta lei, mas o erro vem de mais longe, como já se disse.

Resta examinar a natureza do privilegio, que pertence ao banco de Portugal.

Em 1821 pela lei de 31 de dezembro foi estabelecido o Banco de Lisboa, depois rehabilitado pela lei de 7 de junho de 1824, que lhe concedeu importantes privilegios.

Em 1846 uniu-se o Banco de Lisboa á companhia = Confiança Nacional = e formou-se o estabelecimento denominado Banco de Portugal, em cuja carta organica foram ratificados os privilegios concedidos pela lei de 1824, supprimindo-se as palavras *real fazenda*, que a primeira lei tinha, e resultando d'essa suppressão ficarem *tacita e legalmente hypothecados ao banco os bens dos sacadores, aceitantes, indossantes ou fiadores que com elle contratassem*. O Banco de Portugal foi creado por decreto de 19 de novembro de 1846, approvado pelas côrtes e depois alterado pela lei de 16 de abril de 1850.

O nobre ministro da justiça na sessão da camara dos dignos Pares em 11 de junho de 1863 expoz claramente e com profundo conhecimento a natureza dos privilegios do banco. Parece á primeira vista, disse elle, que na suppressão ou eliminação d'aquellas poucas palavras se quizeram diminuir os privilegios do banco, deixando elle de ser equiparado á real fazenda, mas foi justamente o contrario porque o privilegio augmentou, e se não houve a ideia de augmento, o que é provavel, quiz-se restabelecer o verdadeiro sentido de uma disposição que pelo modo porque foi redigida deu causa a que o banco ficasse sem o privilegio com que contava. Todos sabem que o banco apparece algumas vezes como credor, em diversas fallencias, e a principio quiz ahi sustentar o seu direito e preferencia sobre os outros credores para ser pago integralmente, allegando que esse privilegio lhe competia como real fazenda. Mas

sendo certo que nem pela legislação antiga, nem pela moderna teve jámais privilegio de preferencia a real fazenda, pelo facto de o ser, pois que nas fallencias nunca as dividas se consideraram privilegiadas pela qualidade das pessoas, mas sim pela natureza das mesmas dividas, aconteceu que o banco não foi attendido com o seu privilegio, como pertendia. Eliminadas porém aquellas palavras, a disposição se converteu em terminante e positiva, dizendo que ficavam tacita e legalmente hypothecados ao banco os bens dos sacadores, aceitantes, endossantes ou fiadores que com elle contratassem. E a carta de lei de 16 d'abril de 1850, que confirmou esse privilegio, accrescenta no artigo 7.º—*sem dependencia de registro*—declarando porém, que o banco não prefere n'essa hypotheca nem á fazenda real, nem aos outros credores que pela legislação em vigor gosam da mesma hypotheca tacita e legal. Depois da disposição do decreto de novembro de 1846, o banco a quem até esse tempo, como já disse, se não havia reconhecido o privilegio de ser pago integralmente, ficou desde essa epocha considerado como credor hypothecario e assim o é sempre em quaesquer execuções em que disputa preferencias com outros credores do mesmo devedor. Do mesmo modo em qualquer fallencia apparece elle sempre como privilegiado, uma vez que seja portador de letras, ou credor por qualquer outro titulo, como todos sabem, e portanto é escusado maior desenvolvimento. Temos pois entre nós reconhecidas, como validas, hypothecas tacitas, não sujeitas a registro! E' justamente o contrario do que tem em vista a lei hypothecaria que foi discutida, cujo systema é o registro de todas as hypothecas e de todos os onus da propriedade e bem assim a publicidade do registro. *Na proposta do governo não havia nenhum artigo que correspondesse ao n.º 201 do projecto da commissão.*—

Registro esta declaração do nobre ministro, e saiba o paiz que deve ainda mais este *beneficio* á commissão de legislação *infelizmente* encarregada de intervir n'esta lei; e digo *infelizmente*, porque tal intervenção, como longamente fica por ahi demonstrado, *em nada* aproveitou, e *em tudo* prejudicou a lei e a nação, que d'ella não póde auferir os beneficios que tinha direito a esperar.

Não vem para aqui a questão, se no accordo para que o governo

ficou auctorisado o banco tem direito a exigir indemnisação; a questão é que tal accôrdo é indispensavel, e não se fez ainda, quando ja devia estar feito, pois tem havido tempo de mais para o governo usar da auctorisação, que pediu, e que lhe foi concedida. A lei não póde practicar-se com exito, admittidas taes excepções, auctorisa-la a contradicção dos principios, em que se basea. Não se trata de espoliar o banco, nem de lhe fazer *expropriação* que deva ser indemnisada, trata-se só de dar publicidade aos seus creditos para que á sombra da clandestinidade não seja alguem fraudulentamente privado do que é seu, para que terceiros não sejam prejudicados por esse erro, que a sciencia condemna, e que esta reforma devia extirpar.

Em quanto o accôrdo se não realisa, o banco tem um registro das pessoas com quem contracta e das suas responsabilidades, registro que não é publico, porque segundo o regulamento as operações do banco são objecto de segredo, reclamando os interesses do commercio que não sejam publicadas as transacções que se fazem; é ja costume exigir uma certidão do banco para ver os encarges a que está sujeita a propriedade, ou a responsabilidade d'aquelle que a possue, certidão que o banco só concede se o proprio interessado a reclama, e assim podem em muitos casos ser conhecidas as obrigações da propriedade e das pessoas. Tal remedio está porem muito longe de ser sufficiente, porque, concedido á pessoa que quizer contractar sobre os seus predios, unica a quem o banco entrega a certidão, apparecerá somente quando essa pessoa por interessar no contracto quizer a publicidade, e nunca quando, necessaria para proteger um credor, ao devedor ja obrigado ao banco aproveitar a clandestinidade.

Falta pois tal remedio em casos frequentes e essenciaes, e é urgente fazer cessar o actual estado das coisas, que, como muito bem disse o Sr. Seabra, é absurdo e revela ignorancia dos bons principios de organisação social.

Artigo 202.º

E' o governo auctorisado para fazer os regulamentos necessarios para a execução da presente lei.

Artigo 203.º

Fica revogada toda a legislação em contrario.

Mandâmos portanto a todas as auctoridades, a quem o conhecimento e execução da referida lei pertencer, que a cumpram e façam cumprir e guardar tão inteiramente como n'ella se contém.

Os ministros e secretarios d'estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça, dos negocios do reino, dos negocios da fazenda e dos negocios das obras publicas, commercio e industria, a façam imprimir, publicar e correr. Dada no paço, em 1 de julho, de 1863.=El Rei, com rubrica e guarda.=*Gaspar Pereira da Silva*=*Anselmo José Braamcamp*=*Joaquim Thomaz Lobo d'Avila*=*Duque de Loulé*.

Carta de lei pela qual Vossa Magestade ha por bem approvar o decreto das côrtes, de 18 de junho proximo preterito, que regula o serviço hypothecario, organisando o registro das hypothecas e encargos prediaes, fixando o systema da expropriação hypothecaria, e as regras relativas aos concursos creditorios, tudo na fórma acima declarada.=Para Vossa Magestade ver.=*Pedro Manuel da Silveira Almendro* a fez.

TABELLA N.º 1

A QUE SE REFERE O ARTIGO 8.º D'ESTE LEI

Os conservadores privativos vecerão de ordenado . . .	700$000
Os ajudantes vencerão	450$000
Os amanuenses vencerão	250$000

TABELLA N.º 2

A QUE SE REFERE O ARTIGO 31.º D'ESTA LEI

Rasa por vinte e cinco linhas de trinta letras cada uma . .	$080
Emolumentos além da rasa:	
Descripção e inscripção	$080
Inscripção, averbamento, cancellação ou outras verbas .	$040
Certidão ou certificado, além da rasa	$080

Paço, em 1 de julho de 1863.—*Gaspar Pereira da Silva.*

(D. n. 150 de 10 de julho).

APPENDICE

APPENDICE

DECRETO DE 31 DE DEZEMBRO DE 1863

Tomando em consideração o relatorio do ministro e secretario de estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça, hei por bem decretar o seguinte

Artigo 1.º O primeiro provimento dos logares de conservadores privativos dos registos de hypothecas, direitos e encargos prediaes, e de seus ajudantes, bem como o provimento dos ditos logares que de futuro vagarem e não houverem de ser providos a titulo de reintegração ou transferencia, deverá recahir em bachareis formados em direito pela universidade de Coimbra, que tenham sido approvados em concurso nos termos d'este decreto.

Art. 2.º De todos os individuos approvados em concurso nos termos do artigo antecedente, se irá formando no ministerio dos negocios ecclesiasticos e de justiça uma lista de candidatos aos referidos logares de conservadores e ajudantes, e sobre elles, seja qual fôr o concurso em que se tenha verificado a approvação recahirá a nomeação para os logares vagos de que trata o presente decreto.

Art. 3.º O governo todas as vezes que o julgar conveniente mandará abrir concurso para o provimento de logares de conservadores e ajudantes.

Art. 4.º O praso para admissão de requerimentos ao concurso será annunciado na folha official do governo e durará por trinta dias consecutivos a contar da publicação do annuncio. Os bachareis que residirem nas ilhas adjacentes poderão remetter os seus requerimentos á secretaria de estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça em qualquer epocha e serão admittidos no primeiro concurso que se abrir depois da entrada d'elles.

Art. 5.º Os requerimentos deverão conter a declaração da naturalidade e domicilio do requerente e ser acompanhados dos seguintes documentos.

* *

1.º Certidão de bacharelato e formatura em direito pela universidade de Coimbra no original ou em publica fórma;

2.º Certidão de pratica de fôro por dous annos consecutivos;

3.º Certidão de idade;

4.º Documento comprovativo da isenção do recrutamento;

5.º Folha corrida em tempo assim da terra da naturalidade como da residencia;

6.º Quitação com a fazenda publica, se o concorrente tiver exercido emprego d'onde lhe podesse resultar responsabilidade fiscal;

7.º Certidão de pagamento de direitos de mercê e sêllo a que o concorrente estivesse obrigado;

8.º Certidões ou attestados em fórma de habilitações litterarias ou serviços allegados, e da qualidade d'elles.

§ unico. A certidão de que tracta o n.º 2.º será passada pelo delegado do procurador regio da comarca respectiva, ou pelo advogado em cujo escriptorio o requerente tiver praticado, sendo n'este ultimo caso abonada pelo delegado da comarca.

Art. 6.º Os candidatos, que nas informações litterarias da universidade não tiveram pelo menos maioria de votos que os qualifique como bons, não serão admittidos no concurso.

Art. 7.º Findo o praso para a admissão dos requerimentos terá logar o exame dos candidatos, o qual será feito por meio de exercicios escriptos no dia que fôr annunciado na folha official do governo, havendo sempre um intervallo nunca menor de dez dias.

Art. 8.º Os exercicios escriptos de que tracta o artigo antecedente serão feitos perante o ministro e secretario de estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça, o qual para esse fim será acompanhado pelos empregados da respectiva secretaria que julgar convenientes, ou perante a pessoa que o mesmo ministro designar antes do exame ou durante elle.

Art. 9.º Os exercicios de que tratam os artigos antecedentes terão logar no mesmo dia para todos os candidatos, havendo para elles um só ponto, que será tirado á sorte no dia do exame á hora que for designado no respectivo annuncio.

Art. 10.º Para a extracção do ponto em cada concurso haverá uma serie d'elles, que não será de menos de doze de direito civil,

quatro de direito commercial e quatro de legislação fiscal. Seis dos pontos de direito civil recahirão exclusivamente sobre a legislação hypothecaria, e todos os outros pontos serão organisados de maneira que tenham com ella estreitas relações.

Art. 11.º O ponto será extrahido pelo primeiro concorrente segundo a ordem alphabetica, entregue á pessoa que presidir ao exame e lido em voz alta. Seguidamente será entregue o ponto a cada um dos oppositores para poder conferir com elle o que tiver escripto.

§ unico. O ponto extrahido será depois inutilisado e substituido por outro differente, porém da mesma especie, no concurso que se seguir.

Art. 12.º Extrahidos os pontos ficarão todos os concorrentes em uma ou mais salas, onde não poderão communicar com pessoa alguma estranha ao acto do concurso.

Art. 13.º Os concorrentes terão tres horas para responder sobre o ponto, no fim das quaes a sua resposta escripta no estado em que se achar, sendo assignada e rubricada em todas as suas paginas, será por cada um entregue ao ministro ou a quem por delegação d'elle assistir ao exame, que tambem rubricará todas as paginas escriptas e fará fechar e lacrar sem serem lidos os exercicios de todos os oppositores para serem abertos e examinados nos termos do artigo 17.º

Art. 14.º Se no acto do exame faltar algum dos concorrentes, seja qual for a causa, não ficará por isso addiado o referido exame mas o concorrente não fica por essa falta inhibido de vir a outro concurso que haja de seguir-se.

Art. 15.º Nos tres dias immediatos á conclusão dos exercicios será convocado pelo ministro e secretario d'estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça um jury especial para examinar as provas escriptas, procedendo depois á votação sobre o merecimento de cada um dos candidatos, dando-lhe a classificação que da mesma deva resultar.

Art. 16.º O jury de que tracta o artigo antecedente terá as suas reuniões na secretaria de estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça, e será presidido sempre pelo respectivo ministro. O jury

será composto de dous membros do ministerio publico superior, de dous juizes de 2.ª instancia e de um magistrado superior de administração, os quaes serão convidados pelo referido ministro; sendo os juizes de 2.ª instancia sobre proposta do presidente do respectivo tribunal.

Art. 17.º Reunidos os membros do jury e achando-se constituido, serão perante elle abertos os exercicios escriptos e terá logar o seu exame, seguindo-se a votação sobre cada um dos candidatos por ordem alphabetica.

§ unico. Se faltar um dos membros do jury por impedimento repentino não será por isso addiado o exame; e n'esse caso o ministro que preside terá voto de qualidade, havendo empate. Mas se faltar mais de um dos vogaes ou se faltar o presidente, o exame ficará differido para novo dia que se ha-de designar

Art. 18.º A classificação de cada um dos candidatos será conforme com o resultado da maioria dos votos, e comprehenderá tres graus:

1.º Muito bom, para os que satisfizerem de um modo distincto;

2.º Bom, para os que satisfizerem completamente, mas sem distincção.

3.º Esperado, para os que não chegarem a satisfazer completamente.

Art. 19.º A votação poderá ter logar por escrutinio secreto, e para isso terão os membros do jury espheras que designem com letras iniciaes os diversos graus a que se refere o artigo antecedente. Na classificação será declarado sempre se ella teve logar por unanimidade ou por maioria de votos.

Art. 20.º Será designado pelo ministro um empregado da secretaria, que assista ás votações, que tome os necessarios apontamentos, e que faça lavrar de tudo uma acta em livro para esse fim destinado, a qual acta será rubricada pelo presidente do jury e assignada por todos os membros do mesmo jury, achando-a conforme.

Art. 21.º Concluida que seja a qualificação de todos os candidatos ou no mesmo dia em que se tiver principiado ou em outros que forem para isso designados, será a mesma publicada, affixando-

se em logar conveniente da secretaria de estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça, onde possa ser examinada por todos os interessados, e no dia immediato, ou nos seguintes com a maior brevidade possivel, será publicada na folha official do governo.

Art. 22.º Se a classificação de todos os concorrentes não poder ter logar em um só dia será continuada no dia ou dias immediatos; porém o resultado d'ella será conservado secreto e só a final será publicado nos termos do artigo antecedente.

Art. 23.º Os concorrentes qualificados como muito bons, ou bons, entrarão com a respectiva qualificação na lista de que tracta o artigo 2.º, para que sobre elles possa recahir a nomeação para qualquer logar vago de conservador ou ajudante.

Art. 24.º De entre os candidatos apurados nos termos do artigo antecedente o governo escolherá os mais idoneos, attendendo ao seu comportamento, a qualquer serviço publico que tiverem prestado ou a outras habilitações litterarias devidamente comprovadas. Em igualdade de todas as outras circumstancias será preferido o mais antigo na data da formatura.

Art. 25.º Os concorrentes que tiverem obtido a qualificação de esperados não poderão entrar na lista de que tracta o artigo 2.º, nem ser admittidos a outro concurso, sem que tenham decorrido pelo menos seis mezes, a contar do dia em que tiverem recebido aquella qualificação.

§ unico. Os concorrentes tres vezes qualificados como esperados não serão mais admittidos a concurso.

Disposição transitoria

Art. 26.º Para o primeiro provimento dos logares de conservadores terão a preferencia, em igualdade de circumstancias, quanto ás cidades de Lisboa e Porto, os administradores dos respectivos bairros; e quanto ás conservatorias, que de futuro venham a ser creadas nos termos do artigo 2.º § unico da lei de 1 de julho preterito, os administradores dos respectivos concelhos.

Art. 27.º Nenhum conservador ou ajudante poderá entrar no

exercicio de suas funcções sem ter previamente prestado fiança nos termos estabelecidos nos artigos seguintes.

Art. 28.° As fianças que os conservadores devem prestar são fixadas na quantia de 1:000$000 reis para Lisboa e Porto, e de 600$000 reis para qualquer outra conservatoria privativa que venha a ser creada em outras terras do reino.

§ unico. A que devem prestar os ajudantes dos conservadores privativos é fixada em metade da que é exigida dos mesmos conservadores.

Art. 29.° As fianças de que tracta o artigo antecedente podem comprehender, qualquer d'ellas singularmente, um ou dous fiadores, responsabilisando-se cada um d'elles por uma parte do valor da fiança, e hypothecando bens correspondentes á obrigação que tomarem sobre si.

Art. 30.° A fiança constitue-se por escriptura publica, em que deve declarar-se a qualidade do que presta a fiança, o objecto e quantia d'esta, a natureza dos bens immoveis que se hypothecam, seu valor e origem, e se estão desembaraçados de qualquer hypotheca.

Art. 31.° A escriptura de que tracta o artigo antecedente será lavrada sómente depois de se ter procedido á avaliação dos bens offerecidos em hypotheca pelo fiador ou fiadores, e de haver sido julgado pelo juiz o valor dos mesmos bens sufficiente para segurar o pagamento da quantia da fiança, tudo nos termos dos artigos seguintes.

Art. 32.° Os conservadores das conservatorias privativas e seus ajudantes, quando houverem de prestar a fiança respectiva, farão para tal fim ao juiz de direito da comarca, a que pertencer a conservatoria, um requerimento por elles assignado, declarando:

1.° Qual o fiador ou fiadores que offerecem, e qual, no caso de serem dous, a parte da fiança porqu cada um se responsabilisa;

2.° Quaes os bens que o mesmo fiador ou fiadores querem hypothecar, o seu valor, e aonde são situados; e concluindo por pedir no mesmo requerimento, que será tambem assignado pelo fiador ou fiadores offerecidos, que o juiz mande proceder á avaliação dos ditos bens.

Art. 33.º O juiz de direito, se os bens forem situados na sua comarca, mandará que, distribuido o requerimento, sejam intimados o respectivo delegado do procurador regio, o requerente e seu fiador ou fiadores, para que se louvem em louvados, que procedam á avaliação.

§ unico. Se forem situados em comarca diversa, mandará expedir precatoria para o juiz de direito d'ella a fim de que ahi tenha logar a nomeação de louvados e a avaliação dos bens pela fórma supra indicada.

Art. 34.º Feita a avaliação e juntos ao processo o auto ou autos d'ella, no caso de se ter effectuado na mesma comarca, ou no caso contrario, junta ao mesmo processo a respectiva precatoria, o juiz, ouvido previamente o ministerio publico, julgará boa ou não a dita avaliação, e sufficiente ou insufficiente o valor dos bens, segundo for de justiça, e sem recurso.

Art. 35.º Julgada boa a avaliação, e sufficiente o valor dos bens offerecidos para a hypotheca, deverá então lavrar-se a competente escriptura de fiança, em que serão partes outorgantes o conservador ou ajudante, que pretender prestal-a, e o seu fiador ou fiadores, os quaes hypothecarão na mesma escriptura, para segurança do pagamento da quantia que affiançarem, os bens anteriormente designados e avaliados para esse fim, apresentando no mesmo acto, para ser transcripta na referida escriptura, certidão do competente livro de registo, pela qual se mostre, que os ditos bens não se acham sujeitos a nenhuma outra hypotheca ou encargo.

Art. 36.º Lavrada e registrada devidamente a referida escriptura, o conservador ou ajudante requerente fará novo requerimento, juntandolh'a, e pedindo ao juiz, que em vista d'ella e do mais que deve constar dos autos, julgue a fiança idonea e devidamente prestada, ao que o mesmo juiz, depois de mandar dar vista ao ministerio publico, que deverá requerer tudo o que for necessario para a inteira execução das leis, deferirá como for de direito e sem recurso.

Art. 37.º Depois da installação das conservatorias e registos respectivos, qualquer conservador ou ajudante, que pretender prestar a fiança exigida pela lei, deverá juntar ao requerimento, que fizer para esse fim, certidão, da qual conste acharem-se já registra

dos provisoriamente os bens que o fiador ou fiadores offerecerem para n'elles se constituir a respectiva hypotheca.

Art. 38.º A fiança de que tractam os artigos antecedentes poderá ser substituida por deposito em dinheiro ou titulos de divida fundada, ou por hypotheca de bens do proprio conservador de valor correspondente ao da fiança.

§ 1.º O deposito em dinheiro poderá effectuar-se ou no deposito publico de Lisboa ou Porto, ou nas recebedorias de fazenda da respectiva comarca ou em qualquer banco ligitimamente authorisado.

§ 2.º Quando a substitução fôr feita por titulos em divida fundada, serão estes depositados na junta do credito publico com a clausula expressa da obrigação hypothecaria, mas sem prejuizo da recepção dos juros pelo depositante nas epochas do pagamento.

§ 3.º Se a substituição fôr por hypotheca de bens do proprio conservador, proceder-se-ha á legalisação d'esta pela fórma que fica determinada nos artigos antecedentes para a prestação da hypotheca do fiador.

§ 4.º Na hypothese dos §§ 1.º e 2.º o conservador apresentará, similhantemente ao que lhe incumbe fazer na especie do § 3.º, os respectivos titulos de deposito ao juiz de direito da comarca, o qual, com a resposta do ministerio publico, haverá por cumprida a lei se assim fôr de justiça.

§ 5.º Os titnlos de divida fundada, para o caso previsto no § 2.º, serão sempre computados pelo valor do mercado, com a diminuição da quinta parte.

§ 6.º Quando forem materia, ou objecto da hypotheca predios urbanos, ou casas, não poderão admittir-se sem a apolice de seguro contra fogo.

Art. 39.º Os conservadores privativos e seus ajudantes, depois de haverem prestado qualquer das cauções que lhes são exigidas, poderão em todo o tempo subrogal-a por alguma das outras que a lei permitte, observando se, quanto á constituição da nova caução, o que respectivamente se acha determinado, e não cessando em todo o caso a primeira em quanto se não firmar a segunda. Nos casos de substituição de hypotheca especial, por outra da mesma natureza, sem a inscripção d'esta se não cancellará aquella.

unico. O mesmo se praticará nos casos de subrogação da hypotheca especial por deposito e averbamento em inscripções. O cancellamento só terá logar em presença de documento que comprove o averbamento do encargo n'esses titulos.

Art. 40.° Os fiadores dos conservadores e dos seus ajudantes poderão igualmente em todo o tempo subrogar a hypotheca da fiança por deposito em dinheiro ou titulos de divida publica, feito nos termos do artigo 38.°, §§ 1.° 2 °, 4.°, e 5.°, observando-se, quanto á cessação e cancellamento da caução subrogada, o que se acha prescripto no artigo antecedente.

O ministro e secretario de estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça o tenha assim entendido e faça executar. Paço, em 31 de dezembro de 1863.—REI—*Gaspar Pereira da Silva.*

DECRETO DE 4 DE AGOSTO DE 1864

RELATORIO

Senhor.—O credito predial tem sido e é ainda quasi desconhecido entre nós. Os principios em que assentava a nossa legislação civil sobre hypothecas e direitos prediaes, tornavam, se não impossivel, difficilimo o estabelecimento e desenvolução do mesmo credito, e impediam que a propriedade e industria agricola se desenvolvessem e progredissem por não poderem obter com juro rasoavel e longos prasos de amortisação, os capitaes de que carecem para conseguir aquelle fim.

A lei hypothecaria de 1 de julho do anno proximo preterito trouxe a desejada reforma n'aquella parte da nossa legislação, e satisfazendo a uma grande necessidade, veio collocar sobre os verdadeiros principios o nosso regimen hypothecario.

Estava portanto dado um grande passo; mas ficando a execução da lei dependente da organisação e publicação do seu regulamento geral, sem elle não podia a reforma produzir os seus salutares effeitos, descendo da esphera dos principios para o campo da applicação.

Facil é portanto de explicar a anciedade com que a opinião publica aguarda a publicação do mencionado regulamento, e o ardor, senão a impaciencia, com que a têem reclamado dos poderes publicos, parecendo-lhe talvez excessiva a demora que tem havido da parte do governo na referida publicação.

Mas, se não deve de modo algum estranhar-se o ardor e impaciencia com que se reclamam providencias, das quaes com justificada rasão se esperam importantes vantagens, não se deve tambem estranhar que o governo em assumpto de tão grande alcance e ao mesmo tempo tão novo, empregue todos os meios necessarios, para que possa plantar-se e fructificar entre nós sem grandes diffi-

culdades e embaraços esta reforma, que tem achado tantos em nações aliás mais adiantadas do que a nossa.

Profundamente convencido de que a organisação de um regulamento geral da lei hypothecaria, no qual com ordem e clareza se formulem as regras necessarias para a facil applicação das disposições consignadas na mesma lei, é tão indispensavel para que possa acreditar-se e ser verdadeiramente util a projectada reforma, como é difficil de elaborar, satisfazendo áquellas condições, o governo entendeu que não devia sacrificar á precipitação o bom resultado da mesma reforma.

Foi por tal motivo que, como tive a honra de levar ao conhecimento de vossa magestade, foi encarregado da redacção do regulamento um dos nossos mais distinctos jurisconsultos, cujos estudos e trabalhos n'este, e em outros ramos das sciencias juridicas são conhecidos e apreciados com louvor por naturaes e estranhos; e antes do fim de outubro, menos de quatro mezes depois da publicação da lei, se poderia ter publicado o dito regulamento, que se achava concluido.

Mas, comquando seja incontestavel o merecimento d'este difficil trabalho, mais uma prova evidente da competencia do seu auctor, nem por isso deixam de ser de verdade igualmente incontestavel os fundamentos do decreto de 15 do mesmo mez, pelo qual vossa magestade houve por bem nomear a commissão encarregada de examinar e rever o mencionado trabalho.

Este exame e revisão foram, é verdade, um pouco demorados, se attendermos á anciedade com que é esperada a execução da lei, mas, se attendermos á importancia e difficuldade do assumpto, é justo confessar que a demora é mais que muito justificada.

E não é menos justo confessar que a commissão se houve com todo o zêlo no desempenho do difficil e espinhoso encargo de que fôra incumbida, e as respectivas actas attestam a assiduidade das suas sessões, e o modo reflectido por que foram discutidas as materias que se contêem no projecto de regulamento, até chegar a um accordo sobre cada uma d'ellas.

Este importante trabalho, que deve attrahir sobre aquelles que o redigiram e assignaram os louvores e estima publica, acompanha-o

a força e prestigio que lhe communica o bem fundado conceito em que são tidos os membros da commissão.

É pois o projecto de regulamento por ella organisado que o governo adopta, e que sem alteração tenho a honra de submetter á elevada consideração de vossa magestade.

Secretaria d'estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça, em 4 de agosto de 1864.—*Gaspar Pereira da Silva.*

DECRETO

Tomando em consideração o relatorio do ministro e secretario d'estado dos negocios eccleciasticos e de justiça, e tendo em vista o que dispõe o § 12.º do artigo 75.º da carta constitucional da monarchia, e o artigo 202.º da lei hypothecaria de 1 de julho de 1863, hei por bem approvar o regulamento geral da mesma lei, que faz parte do presente decreto, e baixa assignado pelo referido ministro e secretario d'estado.

Os ministros e secretarios d'estado dos negocios ecclesiasticos, e de justiça, dos negocios do reino. dos negocios da fazenda, e dos negocios das obras publicas, commercio e industria, assim o tenham entendido e façam executar. Paço, em 4 de agosto de 1864.— REI.—*Dnque de Loulé—Gaspar Pereira da Silva—Joaquim Thomás Lobo d'Avila—João Chrysostomo d'Abreu e Sousa.*

REGULAMENTO GERAL

DA

LEI HYPOTHECARIA

TITULO I

Da installação dos registos prediaes, actos preparatorios e funccionarios encarregados do serviço das conservatorias

Artigo 1.º O registo dos dominios, hypothecas, direitos e encargos prediaes, em conformidade com as disposições da lei hypothecaria de 1 de julho de 1863, será definitivamente installado em todo o reino e ilhas adjacentes no dia que fôr fixado por decreto especial, praticados os actos preparatorios determinados n'este titulo.

Art. 2.º Desde o dia que fôr fixado para a installação das conservatorias cessam os registos de hypothecas, e outros estabelecidos, por virtude dos decretos de 26 de outubro de 1836, e 3 de janeiro de 1837, e mais providencias correlativas.

§ 1.º Dentro de tres dias a contar do dia supra indicado, serão transferidos por inventario para o archivo da respectiva conservatoria os livros dos mesmos registos, indices e mais papeis respectivos e ahi depositados no estado em que estiverem.

§ 2.º Quando em Lisboa e Porto os bairros e concelhos comprehenderem freguezias, que, em rasão da divisão dos districtos criminaes, pertençam a conservatorias differentes, serão os livros remettidos áquella que comprehender maior numero de freguezias urbanas.

§ 3.º Os conservadores mandarão lavrar termo no livro dos ultimos registos, em que declarem quantos são os mesmos livros, e as circumstancias externas que n'elles encontrarem.

§ 4.º Aos actos de que tractam os §§ 1.º e 3.º assistirão, em Lisboa e Porto, os procuradores regios junto das respectivas relações, que poderão, no caso de impedimento, fazer-se substituir pelos seus ajudantes ou delegados; nas outras terras do reino assistirá aos mesmos actos o respectivo agente do misnisterio publico. Qualquer dos mencionados funccionarios que assista deverá assignar o termo de que tracta o § antecedente.

Art. 3.º Á installação das conservatorias precederá:

1.º O concurso para as nomeações dos conservadores privativos e seus ajudantes, em Lisboa e Porto, conforme ao decreto de 31 de dezembro de 1863 (lei hypothecaria, artigo 7.º);

2.º Distribuição dos livros de registo, dos modelos **A**, **B**, **C**, **D** e **E**, nos termos d'este regulamento;

3.º Rubrica dos mesmos livros (lei hypothecaria, artigo 43.º);

4.º Visita ás conservatorias

§ unico. A visita ás conservatorias tem por fim examinar:

1.º Se o local escolhido pelos respectivos conservadores é sufficiente e adequado;

2 º Se ahi existem devidamente arrumados os livros dos modelos **A**, **B**, **C**, **D** e **E**;

3.º Se ahi existem cadernos de talão e guias impressas conforme os modelos **R**, **S** e **T**;

4.º Se tudo o mais que toca ao material do serviço se acha alli em boa ordem e collocação.

Art, 4.º Esta visita será, quando o governo determinar, feita a todas as conservatorias.

1.º Em Lisboa e Porto pelos procuradores regios juntos ás respectivas relações;

2.º Nas outras terras do reino pelos delegados do procurador regio das respectivas comarcas.

Art. 5.º Os effeitos uteis ou prejudiciaes, resultantes do registro, ou do não registro, em conformidade com a ley hypothecaria de 1 de julho de 1863 e com as leis de 30 de julho de 1864, só começarão a contar-se desde a installação das conservatorias.

§ unico. Fica desde já obrigatorio o presente regulamento para os actos preparatorios de que tractam os artigos antecedentes. A

sua execução plena fica dependente da publicação do decreto especial a que se refere o artigo 1.º

Art. 6.º O serviço das conservatorias é praticado por conservadores e ajudantes privativos, com as habilitações requeridas na lei hypothecaria (lei hypothecaria artigo 7.º):

1.º Nas de cada um dos districtos criminaes de Lisboa e Porto (lei hypothecaria, artigo 7.º;

2.º Nas mais localidades em que as conservatorias privativas vierem a ser creadas por virtude da authorisação concedida ao governo na mesma lei (artigo 2.º, § unico).

§ unico. O serviço das outras conservatorias do reino e ilhas adjacentes é confiado interinamente aos administradores dos concelhos auxiliados pelos seus escrivães (lei hypothecaria, artigos 2.º e 9.º)

Art. 7.º Verificando-se a vacatura da conservatoria por transferencia. despacho judiciario ou demissão (artigos 27.º, 28.º, 19.º e 20.º da lei hypothecaria), e não havendo substituto designado na lei, o conservador não poderá desamparar as suas funcções antes da installação do seu successor, e responderá em caso contrario por perdas e damnos.

§ unico. O novo despachado deverá assegurar-se, ao entrar no exercicio do seu cargo, da existencia real de todos os registros, indices ou repertorios, e mais livros decretados no presente regulamento, dos quaes se fará o competente inventario, assistindo a elle, e assignando-o o respectivo agente do ministerio publico, em harmonia com o que se acha determinado no § 4.º do artigo 2.º

Art, 8.º Todos os empregados subalternos das conservatorias, são considerados prepostos dos conservadores e de sua livre escolha e nomeação (lei hypothecaria, artigos 10.º e 30.º).

§ unico. Nas conservatorias de segunda ordem os conservadores exercerão a respeito dos escrivães, seus auxiliares no serviço do registro, as mesmas attribuições que, como administradores do concelho, exercem pela lei commum a respeito de seus escrivães com relação ás funcções administrativas.

Art. 9.º Os amanuenses empregados nas conservatorias privativas, que não desmerecerem a confiança dos conservadores por espaço de cinco annos, e tiverem mostrado intelligencia, assiduidade e

probidade, terão preferencia, em igualdade de circumstancias, e satisfeitos todos os mais requisitos e condições das leis e regulamentos, para serem providos:

1.° Nos logares de amanuenses das repartições superiores do estado, no caso de assim o requererem, e tendo por si informação de merecimento e serviço distincto, dada officialmente, e nunca por attestado, ao governo, pelos respectivos conservadores;

2.° Nos officios de tabelliães de notas.

Art. 10.° Os ajudantes dos conservadores sómente poderão suspender os amanuenses, quando fizerem as vezes dos conservadores, durante as vacaturas do logar, e até declaração dos novos conservadores.

Art. 11.° Será estabelecida na capital uma commissão, sem caracter permanente, e não retribuida, que se comporá de seis membros, nomeados pelo governo d'entre os funccionarios superiores de justiça ou de administração, residentes na mesma capital.

Art. 12.° Esta commissão, de que será presidente o primeiro na ordem da nomeação, e secretario o ultimo, terá a seu cargo:

1.° Interpor parecer sobre todos os negocios relativos ao registo e credito predial, ácerca dos quaes for mandada consultar pelo governo;

2.° Propor ao governo as providencias de melhoramento ou de reforma, que sobre credito predial a experiencia mostrar necessarias, para serem convertidas em propostas de lei;

3.° Dirigir ao governo, de seis em seis mezes, um relatorio do andamento que forem tendo os registos prediaes, e de seus resultados economicos, para o que ser-lhe-hão fornecidos pelo governo os documentos, informações, mappas e mais esclarecimentos que se mostrarem necessarios; podendo a commissão requesitar tambem do governo quaesquer outros que tiver por convenientes para o dito fim,

TITULO II

Das fianças dos conservadores privativos e seus substitutos, e dos administradores dos concelhos, conservadores interinos

Art. 13.° Nenhum conservador ou ajudante poderá entrar no exercicio de suas funcções sem ter previamente prestado fiança nos termos estabelecidos nos artigos seguintes.

§ unico. Exceptua-se a hypothese prevista no artigo 27.° d'este regulamento, com referencia ao § unico do artigo 13.° da lei hypothecaria.

Art. 14.° As fianças que os conservadores devem prestar (lei hypothecaria, artigo 11.°) são fixadas na quantia de 1:000$000 reis para Lisboa e Porto, e de 600$000 reis para qualquer outra conservatoria privativa que venha a ser creada em outras terras do reino; as de conservatorias de segunda ordem são limitadas á quantia de 300$000 reis (lei hypothecaria, artigo 2.° § unico, artigo 13.° § unico).

§ unico. As que devem prestar os ajudantes dos conservadores privativos são fixadas em metade das que são exigidas aos mesmos conservadores.

Art. 15.° As fianças de que tracta o artigo antecedente podem comprehender, qualquer d'ellas singularmente, um ou dois fiadores, responsabilisando-se cada um d'elles por uma parte do valor da fiança e hypothecando bens correspondentes á obrigação que tomarem sobre si.

Art. 16.° A fiança constitue-se por escriptura publica, em que deve declarar-se a qualidade do que presta a fiança, o objecto e quantia d'esta, a natureza dos bens immoveis que se hypothecam, seu valor e origem, e se estão desembaraçados de qualquer hypotheca.

Art. 17.° A escriptura de que trata o artigo antecedente será lavrada sómente depois de se ter procedido á avaliação dos bens offerecidos em hypotheca pelo fiador ou fiadores e de haver sido julgado pelo juiz o valor dos mesmos bens sufficiente para segurar

o pagamento da quantia da fiança; tudo nos termos dos artigos seguintes.

Art. 18.º Os conservadores das conservatorias privativas e seus ajudantes, e bem assim os conservadores das conservatorias de segunda ordem, quando, em observancia das disposições dos artigos 11.º e 13.º da lei hypothecaria, houverem de prestar a fiança respectiva, cujo valor se acha fixado no artigo 14.º e seu § d'este regulamento, farão para tal fim, ao juiz de direito da comarca, a que pertencer a conservatoria, um requerimento por elles assignado, declarando:

1.º Qual o fiador ou fiadores que offerecem, e qual no caso de serem dois, a parte da fiança por que cada um se responsabilisa.

2.º Quaes os bens que o mesmo fiador ou fiadores querem hypothecar, o seu valor e aonde são situados, e concluindo por pedir no mesmo requerimento, que será tambem assignado pelo fiador ou fiadores offerecidos, que o juiz mande proceder á avaliação dos ditos bens.

Art. 19.º O juiz de direito, se os bens forem situados na sua comarca, mandará que, distribuido o requerimento, sejam intimados o respectivo delegado do procurador regio, o requerente e seu fiador ou fiadores, para que se louvem em louvados que procedam á avaliação,

§ unico. Se forem situados em comarca diversa mandará expedir precatoria para o juiz de direito d'ella, a fim de que ahi tenha logar a nomeação de louvados e a avaliação dos bens pela fórma supra indicada.

Art. 20.º Feita a avaliação e juntos ao processo o auto ou autos d'ella, no caso de se ter effectuado na mesma comarca, ou, no caso contrario, junta ao mesmo processo a respectiva precatoria, o juiz, ouvido previamente o ministerio publico, julgará boa ou não a dita avaliação, e sufficiente ou insufficiente o valor dos bens, segundo for de justiça, e sem recurso.

Art. 21.º Julgada boa a avaliação e sufficiente o valor dos bens offerecidos para hypotheca, deverá então lavrar-se, na conformidade do artigo 16.º d'este regulamento, a competente escriptura de fiança, em que serão partes outorgantes o conservador ou ajudante

que pretender prestal-a, e o seu fiador ou fiadores, os quaes hypothecarão na mesma escriptura, para segurança do pagamento da quantia que affiançarem, os bens anteriormente designados e avaliados para esse fim, apresentando no mesmo acto, para ser transcripta na referida escriptura, certidão do competente livro de registo, pela qual se mostre que os ditos bens se não acham sujeitos a nenhuma outra hypotheca ou encargo.

Art. 22. Lavrada e registada devidamente a referida escriptura, o conservador ou ajudante requerente fará novo requerimento, juntando-lh'a e pedindo ao juiz que, em vista d'ella e do mais que deve constar dos autos, julgue a fiança idonea e devidamente prestada; ao que o mesmo juiz, depois de mandar dar vista ao ministerio publico, que deverá requerer tudo o que for necessario para inteira execução das leis, deferirá como for de direito e sem recurso.

Art. 23.º Depois da installação das conservatorias e registos respectivos, qualquer conservador ou ajudante, que pretender prestar a fiança exigida pela lei, deverá juntar ao requerimento que fizer para esse fim, certidão, da qual conste acharem-se já registados provisoriamente os bens, que o fiador ou fiadores offerecerem, para n'elles se constituir a respectiva hypotheca.

Art. 24.º A fiança de que tratam os artigos antecedentes, poderá ser substituida por deposito em dinheiro ou titulos de divida fundada, ou por hypotheca de bens do proprio conservador, de valor correspondente ao da fiança.

§ 1.º O deposito em dinheiro poderá effectuar-se, ou no deposito publico de Lisboa ou Porto, ou nas recebedorias de fazenda da respectiva comarca, ou em qualquer banco legitimamente auctorisado.

§ 2.º Quando a substituição for feita por titulos de divida fundada, serão estes depositados na junta do credito publico, com a clausula expressa da obrigação hypothecaria, mas sem prejuizo da recepção dos juros pelo depositante nas epochas do pagamento.

§ 3.º Se a substituição for por hypotheca de bens do proprio conservador, proceder-se-ha á legalisação d'esta pela fórma que fica determinada nos artigos 16.º a 23.º para a prestação da hypotheca do fiador.

§ 4.º Na hypothese dos §§ 1.º e 2.º, o conservador apresentará.

similhantemente ao que lhe incumbe fazer na especie do § 3.º, os respectivos titulos de deposito ao juiz de direito da comarca, o qual com resposta do ministerio publico, haverá por cumprida a lei, se assim for de justiça,

§ 5.º Os titulos de divida fundada, para o caso previsto no §. 3.º, serão sempre computados pelo valor do mercado, com a diminuição da quinta parte.

§ 6.º Quando forem materia ou objecto da hypotheca predios urbanos ou casas, não poderão admittir-se sem a apolice de seguro contra fogo.

Art. 25.º Os conservadores privativos e seus ajudantes, bem como os conservadores das conservatorias de segunda ordem, depois de haverem prestado qualquer das cauções que lhes são exigidas, poderão em todo o tempo sobrogal-a por alguma das outras que a lei permitte, observando-se, quanto á constituição da nova caução, o que respectivamente se acha determinado no presente regulamento, e não cessando em todo o caso a primeira, emquanto se não firmar a segunda. Nos casos de substituição de hypotheca especial por outra da mesma natureza, sem a inscripção d'esta se não cancellará aquella (lei hypothecaria, artigo 12.º).

§ unico. O mesmo se praticará nos casos de subrogação de hypotheca especial por deposito e averbamento em inscripções. O cancellamento só terá logar em presença de documento que comprove o averbamento do encargo n'esses titulos.

Art. 26.º Os fiadores dos conservadores e dos seus ajudantes poderão igualmente, em todo o tempo, subrogar a hypotheca da fiança por deposito em dinheiro ou titulos de divida publica, feito nos termos determinados no artigo 24.º §§ 1.º 2.º, 4.º e 5.º, do presente regulamento, observando-se, quanto á cessação e cancellamento da caução subrogada, o que se acha prescripto no artigo antecedente.

Art. 27.º Aos conservadores de segunda ordem é concedido o praso de quarenta dias, a contar d'aquelle em que entrarem no exercicio de suas funcções, para prestarem alguma das cauções estabelecidas na lei, ou para provarem a impossibilidade em que se acham de a prestar.

§ unico. Este praso poderá ser prorogado pelo governo havendo justo motivo.

Art. 28.º O meio competente para provar a impossibilidade de prestar a caução será uma justificação perante o juiz de direito da comarca respectiva, articulando o conservador os motivos da referida impossibilidade, e requerendo logo a citação do delegado do procurador regio para os vêr justificar. Este magistrado deverá promover tudo o que for necessario para inteira observancia das leis, e o juiz julgará a final, em vista das provas, a sobredita justificação, como for de justiça e sem recurso.

Art. 29.º Os administradores dos concelhos, que forem ao mesmo tempo conservadores, e que não tiverem prestado alguma das cauções estabelecidas, entrarão até ao dia 5 de cada mez, por deposito, nos cofres das recebedorias das respectivas comarcas, ou nos de algum banco auctorisado pelo governo, com a quarta parte dos emolumentos que lhes tiverem pertencido no mez antecedente.

Art. 30.º Passado um anno, a contar do dia em que se annunciar na folha official do governo que cessaram as funcções dos conservadores de segunda ordem, poderão estes levantar as sommas depositadas, justificando com precedencia de citação edital e audiencia do ministerio publico, não ter sido contra elles instaurada em juizo acção alguma que tenha por objecto responsabilidade por actos relativos ao serviço da conservatoria (lei hypothecaria, artigo 21.º).

§ unico. Havendo-se intentado dentro do referido anno alguma das acções supra indicadas contra o conservador, não poderá este, no caso de obter sentença absolutoria, levantar o deposito, nem, sendo condemnado, levantar qualquer remanescente d'elle, depois de satisfeita a responsabilidade imposta pela sentença, sem ter primeiramente justificado pela forma prescripta que, dentro do anno marcado, não lhe foi proposta nenhuma outra acção com igual fundamento e para o mesmo fim.

Art. 31.º A mesma justificação e nas mesmas circumstancias terá logar para o fim de se cancellar a hypotheca, levantar deposito, remover o encargo da caução ou extinguir a fiança, com relação aos conservadores privativos e seus ajudantes, e aos conservadores de

segunda ordem, que houverem prestado alguma das referidas cauções (lei hypothecaria, artigo 21.º).

TITULO III

Dos livros que devem existir nas conservatorias, seus requisitos, definição, descripção, conservação e reforma

Art. 32.º Deverão existir em todas as conservatorias do reino e ilhas adjacentes os livros necessarios para o bom desempenho do serviço de registro predial, e serão os determinados n'este titulo, conforme os modelos que acompanham este regulamento (lei hypothecaria, artigo 12.º. § 2.º).

Art. 33.º Os livros a que se refere o artigo antecedente são:

1.º Diario (modelo **A**);

2.º Das descripções e inscripções prediaes (modelo **B**);

3.º Das hypothecas (modelo **C**);

4.º Indice real (modelo **D**);

5.º Indice pessoal (modelo **E**);

Art. 34.º Estes livros serão:

1.º Uniformes em todo o reino e ilhas adjacentes, riscados e pautados conforme os referidos modelos, que vão juntos a este regulamento;

2.º Organisados debaixo da immediata inspecção do governo.

§ unico. Será sellado unicamente o livro do registro das hypothecas (modelo **C**).

Art. 35.º Os livros do registo, conforme os modelos **A**, **B**, **C**, **D**, **E**, serão fornecidos pelo ministerio dos negocios da justiça a todas as conservatorias, indemnisando-se o governo do custo dos que fornecer ás conservatorias de segunda ordem pelos emolumentos dos respectivos conservadores; para o que adoptará o meio de cobrança que julgar mais conveniente.

Art. 36.º A distribuição dos livros **A**, **B**, e **C**, será feita em duplicado para cada conservatoria, devendo ter cada um dos livros **A** e **C** quatrocentas paginas e o livro **B** seiscentas.

§ unico. Os livros **D** e **E** não serão distribuidos em duplicado, e terá cada um duzentas paginas.

Art. 37.º Os conservadores, logo que se ache findo qualquer dos livros fornecidos em duplicado, ou estejam escriptos dois terços de qualquer dos outros, requisitarão do ministerio dos negocios ecclesiasticos e de justiça, por intervenção dos procuradores regios, outro livro da mesma classe.

Art. 38.º A primeira pagina do diario immediata á do termo de abertura, e as seguintes, serão cortadas na parte superior por linhas horisontaes, deixando entre ellas espaço sufficiente para n'elle se indicar o titulo do livro e o anno em que se faz o serviço. O resto da pagina será cortado por linhas perpendiculares, formando espaços para se indicar n'elles o numero de ordem de apresentação, o mez e dia d'esta, o nome do requerente por si ou por outrem, a qualificação externa do titulo, a rubrica do conservador ou do empregado que tomou a annotação e a referencia ao registo.

§ unico. Uma linha horisontal se passará immediatamente por baixo do encerramento, com que deve terminar n'este livro o serviço de cada dia.

Art. 39.º Este livro tem por fim certificar quantos titulos e requerimentos para certidões foram apresentados e a ordem chronologica da sua apresentação.

Art. 40.º Os livros de registo **B** e **C** serão de grande formato, na conformidade dos respectivos modelos.

§ 1.º A primeira pagina será destinada ao termo de abertura, a seguinte para o primeiro registro que se apresentar.

§ 2.º Cada pagina será cortada por linhas horisontaes, e depois por linhas perpendiculares da cabeça á extremidade, de modo que offereça tres columnas, contendo a primeira um espaço igual ao das outras duas.

Art. 41.º A pagina immediata ao termo de abertura do livro modelo **B**, é especialmente destinada á descripção predial, que será feita na primeira columna.

§ 1.º A pagina e columna parallela é destinada ás inscripções prediaes.

§ 2.º Nas segundas columnas das paginas parallelas se lançarão

os averbamentos correlativos. Nas terceiras as annotações respectivas a cada averbamento, e referencias a outros livros (lei hypothecaria, artigos 35.º, 42.º § 2.º, 45.º e 46.º)

Art. 42.º Cada uma das descripções prediaes terá o seu numero privativo e permanente pela ordem chronologica das apresentações.

§ unico. Cada um dos averbamentos e annotações terá tambem na mesma ordem numeros seguidos á sua collocação especial e correlativa (lei hypothecaria, artigo 35.º)

Art. 43.º N'este livro, conforme a maior ou menor probabilidade de movimento predial, se deixarão algumas folhas em branco, começando depois d'ellas em numero de ordem seguido qualquer nova descripção predial.

Art. 44.º Não havendo nas paginas em branco d'este livro, deixadas entre um numero de ordem de descripção predial e outro seguinte, espaço sufficiente para se continuar o registo, se abrirá no mesmo livro, ou, se este se achar findo, em outro da mesma classe, novo registo immediato ás folhas em branco do ultimo que estiver feito, e remissivo ao numero de ordem da respectiva descripção predial.

Art. 45.º Quaesquer declarações que por factos supervenientes alterem as condições caracteristicas da descripção predial, ou as ampliem ou modifiquem, serão lançadas na columna dos averbamentos por ordem successiva de datas, e serão consideradas por averbamento á mesma descripção.

§ 1.º O mesmo se observará quanto ás alterações causadas por incendio, tremor de terra, inundação, e outros casos de força maior que extingam ou deteriorem alguma parte do objecto da descripção predial.

§ 2.º Todas as declarações que, sem factos supervenientes, forem precisas, como rectificação, emenda ou referencia, serão tomados na terceira columna por annotação.

Art. 46.º Cada pagina do livro de hypothecas (modelo C) será no seu começo cortada por uma linha horisontal, constituindo espaço sufficiente para n'elle se lançar o titulo do livro.

§ 1.º A pagina será cortada depois por linhas perpendiculares

e comprehenderá tres espaços em branco, um para as inscripções, outro para os averbamentos, outro para notas marginaes; sendo de metade o primeiro, e de um quarto os dois restantes.

§ 2.º Por baixo da ultima inscripção hypothecaria se passarão duas linhas horisontaes, para nos respectivos espaços que ellas formarem se designar o anno, mez e dia em que se continua o registo. O mesmo se praticará por baixo de cada um dos averbamentos ou annotações.

Art. 47.º O livro do indice real será organisado e distribuido por freguezias; o do indice pessoal pelas letras do alphabeto.

§ 1.º As paginas do livro do indice real serão cortadas por linhas horisontaes e perpendiculares para conter além do titulo e freguezia: 1.º, o numero de ordem da indicação; 2.º, o numero de ordem da descripção predial, livro e paginas; 3.º, a natureza do predio; 4.º, o valor do mesmo: 5.º, o nome do proprietario ou possuidor; 6.º, a data da indicação; 7.º, qualquer annotação ou observação sobre actos ou contractos, como simples referencia aos livros do registo.

§ 2.º Se o predio já se achar no indice real, se fará sómente referencia na columna das annotações ao numero e paginas correlativas do novo registo.

Art. 48.º As paginas do livro do indice pessoal serão cortadas tambem por linhas horisontaes e perpendiculares, para conter, além do titulo e letra do alphabeto: 1.º, os nomes das pessoas inscriptas, activa ou passivamente, nos registos; 2.º, profissão e domicilio; 3.º referencia ao competente livro ou livros e paginas: 4.º, referencia aos nomes correlativos do mesmo indice, que figuram nos registos; 5.º qualquer annotação que cancelle no todo ou em parte a transcripção pessoal.

§ 1.º Se o nome da mesma pessoa se achar já no indice pessoal, se addicionará mais a esse nome o livro e paginas em que fica a nova inscripção.

§ 2.º Se na mesma inscripção predial figurar mais de uma pessoa, activa ou passivamente, o nome de cada uma será lançado distinctamente no indice pessóal com referencia reciproca.

Art. 49.º Todas as indicações de predios no indice real, como de nomes no indice pessoal, tomarão um novo numero de ordem

especial, os predios com relação á freguezia a que pertencerem, os nomes com relação á respectiva letra do alphabeto.

Art. 50.º As indicações serão synopticas e remissivas, exceptuadas as dos nomes que serão sempre transcriptos com os seus pronomes e appellidos.

Art. 51.º Entre uma indicação real ou pessoal e a sua immediata se deixará sempre um espaço em branco, que se marcará por uma linha horisontal, e as paginas terão mais as linhas perpendiculares indispensaveis, conforme aos modelos **D** e **E**.

Art. 52.º Esgotadas as folhas destinadas a uma freguezia no livro do indice real, ou as destinadas a uma letra do alphabeto no indice pessoal, o registro continuará em livro immediato da mesma classe, averbando-se o transporte no logar competente do livro antecedente.

Art. 53.º Estes indices serão reformados de dez em dez annos, eliminando-se do pessoal, quanto seja possivel, os nomes das pessoas que activa ou passivamente deixem de existir para os registros, seja por morte, seja por actos de transmissão ou alienação *inter vivos*, e do indice real os predios distinctos, que houverem sido posteriormente reunidos em um só ou divididos em parcellas constitutivas de novos predios.

§ unico. Dos que houverem sido completamente destruidos se fará somente referencia ao solo ou area do terreno.

Art. 54.º Na reforma do indice real procurarão os conservadores ligar as synopses prediaes por ordem de suas confrontações, dando-lhes uma nova numeração seguida em cada freguezia, indicando porém sempre o numero de ordem da descripção predial e o de policia, se o tiver.

Art. 55.º Na reforma do indice pessoal aperfeiçoarão, quanto seja compativel com o serviço do registo, a ordem alphabetica de collocação e de precedencia entre nomes da mesma letra.

Art. 56.º Os indices anteriores ficarão archivados, para serem consultados sempre que seja necessario.

Art. 57.º Cada um dos livros de que trata este titulo será apresentado previamente pelos conservadores ao juiz de direito da respectiva comarca, para que sejam por elle ou por pessoa a quem der

commissão, numeradas, e rubricadas todas as folhas, e depois lançado por um dos escrivães do juizo na primeira pagina um termo de abertura, e outro de encerramento na ultima, referendados ambos os termos pelo juiz de direito (lei hypothecaria, artigo 13.º).

§ unico. Se, depois de começada esta numeração e rubrica, o juiz de direito a não podér concluir, a continuará quem o substituir legalmente, ou a pessoa a quem este der commissão, e o escrivão fará d'isso menção nos termos de abertura e encerramento.

Art. 58.º Aos conservadores incumbe especialmente a guarda e conservação em boa ordem e recato de todos os livros e documentos pertencentes á sua conservatoria (lei hypothecaria, artigo 23.º).

§ 1.º Todos os dias, ao fechar das horas do registo, o conservador guardará debaixo de chave em logar seguro os livros diario, indices pessoal e real, e bem assim os documentos apresentados ao registo que no mesmo dia não podessem ser inscriptos ou averbados no livro competente.

§ 2.º A mesma obrigação incumbe aos ajudantes dos conservadores privativos, e aos substitutos dos administradores, quando exercerem as funcções de conservadores.

TITULO IV

Do serviço do registo predial nas suas relações geraes com os conservadores e pessoas requerentes, e com o governo

Art. 59.º Os actos de inscripção, averbamento e cancellação nos registos nunca serão praticados pelos conservadores officiosamente, mas sempre a requerimento de parte legitima, salvos os casos expressamente exceptuados n'este regulamento.

§ unico. E' parte legitima para solicitar estes actos aquelle que possuir ou adquirir algum direito predial, apresentando por si ou por seu legitimo representante titulo nos termos da lei hypothecaria.

Art. 60.º O serviço das conservatorias começará pelas nove ho-

ras da manhã e terminará pelas quatro horas da tarde, e terá logar todos os dias não feriados.

§ 1.º São nullos os registos tomados antes ou depois das horas fixadas, e os conservaderes responsaveis por perdas e damnos, além das penas maiores estabelecidas no codigo penal, no caso de haver falsidade. Exceptua-se a especie prevista e regulada no artigo 73.º

§ 2.º Se pelo numero de concorrentes não poder fazer-se o registo no mesmo dia, bastarão para fixar a sua antiguidade ou prioridade os numeros de ordem de apresentação constantes do diario.

Art. 61.º Nas conservatorias, tanto de primeira como de segunda ordem, estarão sempre presentes os conservadores respectivos, ou quem legalmente os deva substituir

Art. 62.º Os extractos, de que tratam os artigos 45.º e 46 da lei hypothecaria, serão sempre feitos pelos conservadores ou pelos seus substitutos em exercicio; mas poderão ser escriptos nos livros de registo pelo empregado que elles designarem.

§ unico. Nem os amanuenses nas conservatorias de primeira ordem nem o escrivão nas da segunda, ou amanuense pelo administrador auctorisado, poderão escrever nos livros do registo cousa que não seja ordenada e approvada pelo conservador.

Art. 63.º O titulo ou titulos que houverem de ser inscriptos no registo serão apresentados em duplicado ao conservador.

§ 1.º O conservador tomará em seguida no diario nota da apres sentação, a qual reproduzirá nos titulos apresentados, e ambos serão rubricados pelo conservador e requerentes, ou pelo conservador sómente, se aquelle não souber assignar, o que o mesmo conservador declarará.

§ 2.º O conservador verificará a perfeita igualdade dos titulos apresentados em duplicado.

§ 3.º Não haverá obrigação de apresentar o titulo em duplicado, quando o seu original ou copia authentica se achar de um modo permanente em algum archivo ou cartorio publico.

§ 4.º Feito o registo o conservador numerará e rubricará todas as folhas de ambos os exemplares do titulo ou de um só, quando se dér a excepção do § antecedente.

§ 5.º O conservador entregará depois á parte o titulo numerado

e rubricado, devendo ao mesmo tempo entregar-lhe tambem um certificado do registo conferido com o original e por elle conservador assignado.

Art. 64.º Os titulos terão em cada dia o numero de ordem que lhes pertencer, e que n'elles será escripto no acto da apresentação, e a prioridade d'esse numero regulará a precedencia no registo. Se a apresentação for simultanea, será primeiro em numero o mais antigo em data· Se um e mesmo requerente apresentar mais de um titulo diverso, terão numeros seguidos. Se mais de um titulo for apresentado pelo mesmo requerente relativo ao mesmo objecto, o numero de ordem será o mesmo, addicionado nos outros titulos com as letras **A**, **B**, **C**, etc.

§ unico. As declarações complementares terão o mesmo numero de ordem dos titulos a que se referirem.

Art. 65.º O conservador assignará todas as discripções e inscripções prediaes e hypothecarias, depois de lidas, com o seu nome por inteiro, e rubricará com o seu appellido os averbamentos e annotações.

Art. 66.º Se durante o registo sobrevier qualquer requerente, não se suspenderá nem interromperá o serviço, mas deverá logo ser annotada no titulo e no diario com o competente numero de ordem a nova apresentação por um dos empregados da conservatoria, que for auctorisado pelo conservador, ao qual exclusivamente pertence rubrica-la, nos termos do artigo 63. § 1.º d'este regulamento.

Art. 67.º A entrega do titulo registado com o certificado competente será o ultimo acto do serviço com relação á pessoa que tiver requerido o registo,

Art. 68.º As partes poderão, para mais clareza, exactidão e brevidade dos registos, apresentar-se na conservatoria munidas das minutas dos respectivos extractos, em que comprehendam não só as circumstancias que constarem dos titulos, mas todas as de que por fóra d'elles tiverem conhecimento, e lhes for conveniente mencionar no registo (lei hypothecaria, artigo 45.º e 46.º).

§ unico. Estas minutas serão assignadas pelos apresentantes, e por ellas se guiará o conservador, se depois de as ter confrontado com os titulos as não achar em opposição com o que n'elles for ex-

presso, porque no caso contrario será pelos titulos e declarações que os extractos deverão ser feitos e lançados.

Art. 69.º Os registos serão feitos sem emenda nem rasura. As entrelinhas, que forem indispensaveis e tiverem cabimento, serão resalvadas á margem da pagina fóra das columnas Se não tiverem cabimento, o registo se trancará na parte que estiver escripta, com a simples nota de «inutilisado» que o conservador rubricará, e depois o começará de novo.

Art. 70.º Sempre que o conservador tomar uma inscripção como provisoria, em conformidade com este regulamento, assim o deve declarar expressamente, tanto no contexto do registo, como por annotação.

Art. 71.º Os erros materiaes do registo, e que o não alterarem substancialmente, poderão ser rectificados por iniciativa do proprio conservador, e *ex officio*, ou a instancia de qualquer das partes interessadas.

§ 1.º Para que possa em um e outro caso fazer-se a rectificação, deverá o conservador convocar todos os interessados activa e passivamente no registo, dirigindo-lhes officios, em que lhes designe o dia e hora em que devem comparecer na sua conservatoria, e o fim para que são convocados; coadjuvando-se reciprocamente os conservadores das diversas conservatorias para que os sobreditos officios sejam devidamente entregues aos interessados residentes no districto de qualquer d'ellas.

§ 2.º Reunidos os interessados no dia e hora designados, se concordarem todos entre si, e com o conservador em fazer-se a rectificação, effectuar-se-ha ella reduzindo-se esse accordo a termo, assignado pelo conservador e interessados, do qual o conservador fará um extracto, que lançará em annotação no livro respectivo, e no logar correspondente da columna das annotações: devendo o sobredito termo ficar archivado na conservatoria, e o conservador entregar a cada um dos interessados um certificado da annotação feita.

§ 3.º No caso de que todos ou algum dos interessados deixem de comparecer no dia e hora designados para se tratar da rectificação, não será essa falta motivo sufficiente para que se não faça; mas, se os interessados não concordarem entre si, e com o conser-

vador ácerca d'ella, sómente poderá a mesma fazer-se com precedencia de decisão do juiz, que o determine, nos termos dos artigos 67.º e 68.º da lei hypothecaria.

Art. 72.º Chegada a hora de fechar as conservatorias, nenhum acto de serviço poderá ser praticado excepto a annotação de encerramento no diario na qual se indicará o numero de apresentações de itulos para registo.

§ unico. Se ninguem, durante as horas fixadas, vier requerer registo, assim se dirá no mencionado encerramento.

Art. 73.º Se ao chegar da hora do encerramento, se não tiver acabado de lançar algum registo, será prorogada até este se concluir, mas não será admittida durante a prorogação nova apresentação, e qualquer d'estas circumstancias será mencionada no encerramento do diario.

Art. 74.º Todos os extractos de titulos, que em tempo forem apresentados, e que não poderem antes da hora do encerramento ser lançados no registo competente, ficarão reservados para o dia seguinte; se este for feriado, ficarão para o immediato, que o não seja.

Art. 75.º Os extractos adiados por falta de tempo serão os primeiros a ser lançados nos competentes registos, e conservarão a prioridade e o numero de ordem obtido no dia da apresentação.

§ unico. Em todo o caso, logo que se tenha concluido qualquer registo, se voltará ao diario para alli se escrever na columna do titulo apresentado a nota de *registado*.

Art. 76.º Nenhuma inscripção pelos titulos, de que trata o artigo 64.º da lei hypothecaria, e de que sejam devidos á fazenda nacional alguns direitos, será feita, sem que pelo respectivo documento se prove estarem satisfeitos; e havendo estipulação de juros, ou seja por divida hypothecaria, ou por qualquer outra, emquanto se não provar pela mesma fórma achar-se feito o competente manifesto (lei hypothecaria, artigo 65.º).

Art. 77.º Os conservadores remeterão ao governo, por intermedio dos procuradores regios, dentro de quinze dias immediatos a cada semestre, a estatistica remissiva de todos os predios descriptos, e de seus valores fixados no registo ou calculados para o re-

3

gisto, e bem assim a estatistica do movimento de registo de propriedade, e outra de movimento do registo de hypothecas, tudo em conformidade do modelo **K.**

§ unico. Estas estatisticas serão extrahidas dos indices real e pessoal, e dellas se irão colligindo em cadernos avulsos os elementos necessarios para se fazer um tombo geral synoptico de toda a propriedade predial registada, e seu valor, com distincção quanto á divida hypothecaria.

TITULO V

Do serviço do registo predial, com relação especial aos dominios e mais direitos constitutivos ou translativos de propridade

Art. 78.º Os registos de propriedade sobre determinados predios são ou provisorios ou difinitivos.

§ unico. Tanto uns como outros são tomados no mesmo livro, e os provisorios conservam na conversão em definitivos o mesmo numero de ordem.

Art. 79.º São comprehendidos no registo de propriedade todos os titulos que não forem constitutivos de hypothecas.

Art. 80.º São registos de propriedade provisorios:

1.º Os que resultarem de acções propostas em juizo sobre bens immoveis determinados, ou que forem relativas a qualquer direito real especificado (lei hypothecaria, artigo 53.º, n.º 2.º, e artigo 54.º, § 1.º);

2.º Os que o conservador abrir de qualquer titulo cuja legalidade tiver achado duvidosa (lei hypothecaria, artigo 67.º);

3.º Os de dote para casamento sobre predios determinados (lei hypothecaria, artigo 55.º);

Art. 81.º Os registos provisorios, de que trata o n.º 1.º do artigo antecedente, serão feitos á vista das certidões que mostrem que as respectivas acções se acham propostas em juizo (lei hypothecaria, artigo 54.º, § 1.º),

§ 1.º Os de que trata o n.º 2.º á vista da declaração do con-

servador que tiver recusado o registo definitivo (lei hypothecaria, artigo citado, § 3.º)

§ 2.º Os de que trata o n.º 3.º em vista das respectivas escripturas ante-nupciaes.

Art. 82.º Os registos provisorios de que trata o artigo 80.º, por titulo comprehensivo de mais de um predio, deverão ser sempre feitos sobre cada um dos ditos predios (lei hypothecaria, artigo 34.º).

Art. 83.º As inscripções provisorias serão feitas sobre os predios já descriptos ou que n'essa occasião se descreverem.

Art. 84.º Os registos provisorios de propriedade convertem-se em definitivos:

§ 1.º Os dos n.os 1.º e 2.º do artigo 80.º pela apresentação e averbamento da respectiva sentença passada em julgado.

§ 2.º Os do n.º 3.º do mesmo artigo pela apresentação e averbamento da certidão do casamento (lei hypothecaria, artigo 56.º e 57.º).

Art. 85.º No mesmo acto da conversão os conservadores exigirão as declarações supplementares que forem indispensaveis, nos termos prescriptos n'este regulamento.

Art. 86.º Inscripto em dia anterior, ou com prioridade de tempo na ordem de apresentação qualquer titulo translativo sem clausula suspensiva, não poderá ser inscripto depois qualquer outro titulo pelo qual o mesmo transmittente aliene ou grave o mesmo predio, salva a extincção legal da primeira inscripção.

Art. 87.º Feita uma inscripção predial, conforme a nova lei hypothecaria (artigo 33.º) para conservação e não adquisição de dominio, por se achar consolidado sem dependencia de registo antes da mesma lei, não será admittida a diversa pessoa, que se intitule proprietaria do mesmo predio, outra inscripção nem a de um titulo translativo ou constitutivo, que não provenha da pessoa primeiro inscripta, salva a extincção legal da primeira inscripção.

Art. 88.º O conservador, nas inscripções de titulos translativos por venda particular ou arrematação judicial, deverá declarar o preço da transmissão (lei hypothecaria, artigo 46.º, § 3.º, e artigo 48.º).

Art. 89.º O extracto, quanto á descripção predial, feito a vista dos titulos e declarações dos registantes, deverá conter:

* *

1.º O numero de ordem, que será o seguinte ao do ultimo que se achar no mesmo livro, ou no antecedente se estiver findo:

2.º A sua data por anno, mez e dia;

3.º O nome, qualidade, situação, confrontação e medição, havendo-a, do predio a que o registo se refere, e emfim todas as circumstancias que sirvam a firmar a sua identidade, que constarem ou se deprehenderem do titulo ou titulos apresentados ou de declarações subsidiarias, assignadas pelas partes requerentes;

4.º Avaliação do predio, nos casos em que tiver sido feita, e na falta d'esta o valor venal, renda annual ou producção que o registante declarar por escripto ou que se deprehender do titulo ou documento que apresentar;

5.º O nome, estado, profissão e domicilio do ultimo possuidor;

6.º O numero do masso do respectivo anno, em que fica o titulo ou declaração pela qual a descripcão foi feita, ou a designação do cartorio ou archivo publico onde o titulo existe, e bem assim a pagina do indice real, em que a discripção fica annotada.

Art. 90.º Poderão declarar os registantes, para se mencionar na descripção predial, ou por averbamento em qualquer tempo, que o predio se acha seguro, exhibindo para esse fim a competente apolice ou titulo passado pelos seguradores que assim o comprove.

Art. 91.º Se o conservador verificar pelo indice real, na occasião de fazer o extracto, quanto á descripção de algum predio, que qualquer dos outros confinantes se acha já descripto, poderá resumir a declaração das confrontações, fazendo referencia ao numero de ordem do extracto relativo a esse predio já descripto.

Art. 92.º O extracto, quanto á inscripção, será feito nos termos precisos do artigo 46.º da lei hypothecaria, segundo as differentes hypotheses no mesmo figuradas, e em harmonia com as indicações constantes dos modelos dos livros **B** e **C**, annexos ao presente regulamento.

Art. 93.º Quando diversos predios designados forem objecto do mesmo titulo, a inscripção se fará sobre cada um d'elles com precedencia da respectiva descripção predial, se ainda não estiver feita (lei hypothecaria, artigo 35.º, § unico.)

Art. 94.º Nos casos de troca ou de subrogação de uns por ou-

tros predios, a inscripção se fará em cada um d'elles, e com referencia reciproca.

Art. 95.º Nos casos em que, por virtude de troca ou subrogação, algum dos predios perca o onus real que d'antes tinha e este passe para o outro, se fará a competente inscripção d'esse onus sobre o predio para que passou, e se cancellará a inscripção d'elle no predio sobre que deixou de existir.

Art. 96.º Sómente serão admittidos a registo definitivo:

1.º Cartas de sentença;

2.º Autos de conciliação;

3.º Certidões de deliberações do conselho de familia ou mandados de juiz, nos casos em que lhe pertence exercer as attribuições do mesmo conselho;

4.º Escripturas, testamentos ou quaesquer instrumentos publicos;

5.º Titulos de bancos ruraes ou agricolas;

6.º Escriptos particulares de contratos cujo valor não exceda a 50$000 reis, sendo as firmas reconhecidas por tabellião;

7.º Contratos de arrendamento de bens de raiz por dez annos ou mais, ou, quando se tiver recebido renda adiantada, por tres annos ou mais.

Art. 97.º Quando for submettido pela primeira vez a registo algum predio composto e formado de dois ou mais predios, do novo predio se fará nova descripção.

§ 1.º Similhantemente se fará nova descripção quando pela primeira vez for submettido a registo um novo predio, formado por uma parte separada de outro.

§ 2.º Estas descripções pódem ser abreviadas por uma referencia ás anteriores em tudo quanto d'ellas se poder aproveitar.

§ 3.º Em todos estes casos se averbarão as descripções anteriores com referencia ás novas, e se annotarão estas com referencia áquellas.

Art. 98.º Se a inscripção de dominio se firmar conjunctamente em mais de um titulo, como de testamento, formal de partilha, transacção, auto de conciliação, sentença judicial, deverá o conservador fazer succintamente a referencia a todos esses titulos quando lhe forem apresentados.

Art. 99.º Os requerentes poderão addiccionar a descripção predial por averbamento posterior:

1.º Declarando a medição legal que tiverem dos predios ou que depois legalmente realisarem;

2.º Apresentando em qualquer tempo a planta feita tambem legalmente para ser mencionada pelo mesmo modo no registo, depositando-a na conservatoria para ahi ser archivada.

§ unico. Se a medição constar logo, em face do titulo ou titulos apresentados, os conservadores mencionarão essa circumstancia.

Art. 100.º Os onus reaes (lei hypothecaria, artigo 152.º) serão registados por parte d'aquelles a favor de quem se acharem constituidos, sobre cada um dos predios sujeitos aos mesmos onus, salvo os de legado (artigo 36.º, § unico, da mesma lei) quando sobre bens indeterminados, ou a titulo universal de terça, ou de outra quota de herança

§ 1.º N'este caso poderá o legatario registar o seu direito em quaesquer bens immoveis da herança, salvo ao devedor o direito de reducção, nos termos do artigo 104.º da lei hypothecaria.

§ 2.º A servidão passiva, quando for registada sobre o predio serviente, será tambem annotada na descripção do predio dominante na columna respectiva, fazendo-se no registo da respectiva servidão referencia ao livro e pagina onde se acha a annotação, e n'esta, referencia ao livro e pagina aonde se acha aquelle.

§ 3.º Quando o predio sujeito ao onus real, ou em que este for especialisado pelo registo, se não achar ainda descripto, terão os interessados direito a fazer previamente a respectiva descripção predial.

Art. 101.º Nenhuma servidão registavel, que ao tempo da publicação d'este regulamento estiver constituida por meio de convenção expressa ou posse, poderá ser opposta a terceiros, se não for registada dentro de um anno, a contar da installação das conservatorias por virtude d'este regulamento.

TITULO VI

Do serviço do registo predial com relação especial ás hypothecas convencionaes

Art. 102.º Quando houver de registar-se alguma hypotheca sobre predio, que ainda se não ache descripto no livro respectivo, previamente se fará no mesmo livro a descripção do dito predio nos termos determinados no presente regulamento.

Art. 103.º A hypotheca será inscripta no livro das hypothecas (modelo C) debaixo do numero de ordem que lhe competir, e será averbada na columna respectiva das incripções do livro B. com referencia ao numero de ordem da descripção predial.

Art. 104.º Os registos de hypothecas requeridos no mesmo dia serão todos feitos debaixo de um só numero de ordem, designado para esse dia; mas, alem do mesmo numero commum a todos, terá cada um dos ditos registos outro numero privativo, seguido, e continuado de uns para outros.

§ unico. Quando se não podérem tomar no mesmo dia todos os registos n'elle requeridos, os que ficarem para o seguinte serão feitos primeiramente que nenhum dos outros requeridos n'este dia, e debaixo do mesmo numero de ordem generico do dia anterior: tendo tambem cada um singularmente o seu numero privativo, seguido e em continuação ao do ultimo registo do dia antecedente.

Art. 105.º São exigidos para o registo hypothecario titulos authenticos; excepto para os registos provisorios, quando forem requeridos pelos donos dos predios, porque esses registos poderão fazer-se á vista de simples declarações escriptas, e assignadas pelos ditos donos, sendo a assignatura reconhecida por tabellião.

Art. 106.º Esta excepção tem logar, quando o proprietario quizer constituir hypotheca sobre seus predios ou direitos prediaes. O registo provisorio sómente se averbará de definitivo á vista de titulo legal, que demonstre a realisação do contrato.

Art. 107.º Quando por um e mesmo titulo forem hypothecados diversos predios situados no districto da mesma conservatoria, a inscripção hypothecaria, será uma só, sendo averbada porem sobre ca-

da um dos predios com referencia reciproca (lei hypothecaria, artigo 91.º).

Art. 108.º Se alguns dos predios forem situados em districto de diversa conservatoria, o registo do titulo hypothecario se fará tambem n'essa conservatoria com relação a esses predios (lei hypothecaria, artigo 34.º).

Art. 109.º Se um e mesmo predio for situado em districtos de diversas conservatorias, o registo terá logar em todas ellas (lei hypothecaria, artigo 34.º).

Art. 110.º São registos provisorios de hypothecas:

1.º Aquelles que se fizerem a requerimento dos proprietarios que quizerem constituir hypotheca sobre seus predios, ou direitos prediaes (lei hypothecaria, artigo 53.º, n.º 1.º);

2.º Aquelles que resultarem das hypothecas contrahidas para edificação ou reducção de terras incultas ao estado de cultura (lei hypothecaria, artigo citado, n.º 3.º);

3.º Os que resultarem das hypothecas para garantia da entrega dos bens dotaes, moveis ou immoveis estimados, ou para garantia do cumprimento da promessa de arrhas ou apanagios (lei hypothecaria, artigo 55.º);

4.º Os que resultarem de hypothecas cujos titulos forem duvidados pelo conservador (lei hypothecaria, artigo 67.º);

5.º Os que devem preceder á avaliação dos bens para constituri a hypotheca nos termos do artigo 133.º da lei hypothecaria.

Art. 111.º Os registos provisorios comprehendidos no n.º 1.º do artigo antecedente convertem-se em definitivos pela apresentação do titulo respectivo celebrado entre pessoas determinadas: os do n.º 2.º, pelo averbamento do titulo que prove achar-se satisfeito sómente pelo constructor ou cultivador o contracto que deu logar ao registo: os do n.º 3.º pela apresentação da certidão do casamento: os do n.º 4.º pela apresentação de sentença passada em julgado declarando a improcedencia das duvidas: e os do n.º 5.º á vista do tiulo legal e de certidão que mostre ter sido feita judicialmente a tavaliação

Art. 112.º Se no titulo constitutivo da hypotheca se não comprehender todo o predio, e se designar a parte que fica onerada,

deverá o conservador mencionar esta circumstancia, assim na inscripção hypothecaria, como na columna respectiva das inscripções do livro **B**, com referencia ao numero de ordem da descripção predial (artigo 91.° da lei hypothecaria.)

Art. 113.° Se o titulo, sendo de acto translativo de dominio ou de direitos prediaes, contiver como pacto adjecto o accessório de hypotheca em garantia da evição ou para firmeza do contrato, deverão fazer-se duas incripções, uma de transmissão no livro **B**, outra de hypotheca no livro **C**, com referencia reciproca por annotação em cada uma d'ellas.

Art. 114.° Se mais de um predio for pelo mesmo titulo especialmente hypothecado ao cumprimento da mesma obrigação, as inscripções serão feitas nos termos dos artigos 107.° e 108.°

Art. 115.° Os credores por fóros, censos ou quinhões poderão registar hypotheca relativa a quaesquer pensões em divida, comtanto que o dominio directo ou o direito predial correlativo se ache inscripto sobre o predio respectivo, em conformidade com as regras estabelecidas na lei hypothecaria e n'este regulamento (lei hypothecaria, artigo 82.°, n.° 1.°, § 1.°, e artigo 102.°).

Art. 116.° A mesma faculdade terão os credores por juros de credito hypothecario, comtanto que a respectiva hypotheca se ache definitivamente registada, fazendo-se o registo como de credito distincto, e retrotrahindo-se sómente sem prejuizo de outros credores hypothecarios com registo anterior (lei hypothecaria, artigo 82.°, § 1.° artigo 90 e 102.°)

Art. 117.° A hypotheca comprehende não só o predio hypothecado conforme a respectiva descripção predial, mas todas as accessões naturaes e dependencias que n'elle existirem ao tempo em que tenha de se tornar effectiva a obrigação hypothecaria nos termos do artigo seguinte (lei hypothecaria, artigo 92.°, n.° 1.° e artigo 93.°, n.° 1.°).

Art. 118.° São portanto comprehendidos na hypotheca:

1.° Os objectos moveis collocados por um modo permanente, seja para ornamento ou commodidade, seja para serviço de alguma industria, ainda que essa collocação seja posterior á constituição da hypotheca;

2.º As bemfeitorias que consistirem em novas plantações, poços, minas, obras de esgoto, de represas, de encanamento, de reparação, de embellezamento, de transformação ou elevação de edificios e outras similhantes;

3.º Os fructos pendentes ou ainda que já colhidos não levantados nem emcelleirados;

4.º As rendas vencidas e ainda não pagas, qualquer que seja a causa da falta do pagamento, e as que se vencerem, até que o credor seja inteiramente pago do seu credito, e bem assim o preço dos fructos já vendidos, mas ainda não pagos;

5.º As quantias devidas pelos seguradores em relação aos predios ou aos ditos moveis quando o sinistro tenha acontecido depois da constituição da hypotheca;

6.º As quantias devidas por indemnisação liquidada de valor do todo ou de parte dos predios hypothecados, em rasão de expropriação por utilidade publica ou de prejuizos.

Art. 119.º Não se comprehende porém na hypotheca a nova construcção de edificios, aonde antes não existia edificação alguma, a consolidação de um com outro dominio nos predios emphyteuticos (lei hypothecaria, artigos 89.º e 94.º, a consolidação de usofructo em plena propriedade (lei hypothecaria, artigo 92.º n.º 3.º), e outros casos de melhoria do dominio não comtemplado ao tempo do contracto hypothecario e que era susceptivel de hypotheca distincta (lei hypothecaria, artigo 92.º, n.os 2.º, 3.º 4.º e 5.º). embora esteja livre de qualquer hypotheca.

TITULO VII

Do serviço do registo predial nas suas relações especiaes com a hypotheca legal ou necessaria, e sua conversão em hypotheca especial

Art. 120.º A hypotheca necessaria ou legal que a lei reconhece a favor da fazenda nacional, camaras municipaes, estabelecimentos publicos e outras pessoas só pelo facto da existencia da obrigação a que serve de garantia (lei hypothecaria, artigo 100.º) não

produz effeitos juridicos sem que seja registada em quaesquer immoveis do devedor ou responsavel contra quem a hypotheca legal è constituida (lei hypothecaria, artigo 80.º).

Art. 121.º Este registo sómente póde ser requerido nas conservatorias pelas pessoas legitimamente interessadas ou seus representantes, taes são:

1.º Por parte da fazenda nacional, camaras municipaes e estabelecimentos publicos (lei hypothecaria, artigo 101.º, n.º 1.º) o ministerio publico, syndicos ou quaesquer pessoas encarregadas de promover e defender os interesses dos mesmos estabelecimentos;

2.º Por parte do menor, do ausente ou do interdicto (citado artigo, n.º 2.º) o tutor, curador, ou administrador e, não cumprindo estes, a diligencia do registo se effectuará nos termos do artigo 128.º;

3.º Por parte da mulher casada (artigo citado 101.º, n.º 3.º) ella mesma, sem dependencia de authorisação do marido, os dotadores, pae, irmãos, ex-tutores ou filhos maiores;

4.º Por parte do credor de alimentos (artigo citado, n.º 5.º) o proprio alimentado;

5.º Por parte de co-herdeiros, legatarios, constructores e cultivadores (artigo citado, n.ºs 7.º 8.º e 9.º) os proprios interessados ou seus cessionarios.

Art. 122.º Os responsaveis teem a faculdade de designar os bens que hão de ficar gravados com o encargo hypothecario, bem como o direito a exigir que este se limite aos que forem indispensaveis para garantir a sua gerencia ou responsabilidade fiscal (lei hypothecaria, artigo 104.º)

Art. 123.º Feitas legalmente a designação e reducção de que trata o artigo antecedente, e registada devidamente a hypotheca sobre esses bens designados, se cancellarão os registos que d'ella se tivessem já feitos nos immoveis do devedor não comprehendidos n'aquella designação.

Art. 124.º O processo estabelecido no presente regulamento para a prestação da hypotheca dos conservadores e seus ajudantes, ou dos fiadores de uns e outros, é applicavel, em tudo quando for compativel, á prestação da hypotheca dos funccionarios responsaveis de que trata o n.º 1.º do artigo 101.º da lei hypothecaria.

Art. 125.º Logo que se ache fixado o valor da hypotheca, que ha de ficar onerando os bens do tutor, curador, ou administrador, será a mesma registada dentro do praso marcado pelo conselho de familia, nos immoveis que este designar (lei hypothecaria, artigo 111.º).

§ 1.º Depois de fixado aquelle valor, se o conselho de familia, não tiver feito a designação dos immoveis, será a hypotheca registada n'aquelles que o tutor, curador ou administrador designar no praso de dez dias (lei hypothecaria, artigo 113.º).

§ 2.º Se, dentro do referido praso, o tutor, curador ou administrador não designar os immoveis, ou os designar insufficientes, a hypotheca será registada em quantos bastem designados pelo conselho de familia, de entre os que lhe constar que pertencem ao mesmo tutor, curador ou administrador (lei hypothecaria, artigo 114.º).

Art. 126.º Quando o conselho de familia, fixando o valor da hypotheca, que ha de ficar onerando os bens do tutor, não designar desde logo os bens sobre que deva registar-se, será o tutor nomeado intimado para no praso de dez dias fazer por termo a designação dos immoveis, que quer sujeitar ao encargo, e isto ainda que elle, ou o subtutor, curador ou qualquer vogal do conselho de familia tenham interposto aggravo pelo excesso, ou insufficiencia do valor fixado, devendo n'este caso lavrar-se o termo em separado para se juntar aos autos, quando baixarem.

Art. 127.º Designados os bens ou pelo conselho de familia ou pelo tutor quando essa designação lhe é facultada, será o mesmo ntimado para registar a hypotheca na respectiva conservatoria ou conservatorias, no praso que tambem o conselho de familia deve ter para isso marcado, e para apresentar no cartorio o certificado do registo, o qual será pelo escrivão junto aos autos.

Art. 128.º Se esse certificado se não juntar no praso indicado, o escrivão fará logo, sob sua responsabilidade, conclusos os autos com a certidão da intimação, e o juiz, por seu despacho ordenará ao escrivão, que, extrahindo certidão da deliberação do conselho, em que é fixado o valor da hypotheca e se designam os bens, em que tem de recahir, e da designação que d'elles haja feito o tutor, no caso em que a lei lhe faculta faze-la, a apresente ao conserva-

dor para se verificar o registo nos termos do artigo 118.º da lei hypothecaria, juntando logo certidão d'elle aos autos, devendo o juiz no mesmo despacho condemnar logo o tutor, curador ou administrador na multa legal, mandando remeter a competente certidão ao respectivo magistrado do ministerio publico para promover a sua cobrança nos termos marcados no codigo do processo

Art. 129.º E' permittido ao conselho de familia escusar absolutamente da hypotheca o tutor, curador ou administrador, ou admittir-lhe uma hypotheca inferior ao valor dos moveis e rendimentos a que se refere o artigo 111.º da lei hypothecaria, ou dispensal-o só do previo cumprimento das formalidades para se constituir a hypotheca, a fim de entrar desde logo na gerencia.

§ unico. Esta escusa porém não importa renuncia da hypotheca, e o conselho de familia a poderá cassar logo que o tutor, curador ou administrador tenha desmerecido a confiança em virtude da qual lhe foi concedida.

Art. 130.º Quando o conselho de familia cassar a escusa da hypotheca ao tutor, curador ou administrador, será a mesma hypotheca constituida pelo modo prescripto no artigo 125.º

Art. 131.º No estado de viuvez, só á viuva, e bem assim só aos filhos, quando maiores, e aos menores devidamente auctorisados, pertence requerer a conversão da hypotheca legal.

Art. 132.º Nos casos de cazamento das menores. deve á sua celebração preceder sempre o registo provisorio de hypotheca, assim como averbar-se de definitivo, antes da entrega de quaesquer bens ao marido (lei hypothecaria, artigos 55.º e 126.º, §§ 1.º e 2.º).

Art. 133.º Se o dote consistir em bens immoveis estimados, o marido não poderá requerer nem o conservador tomar-lhe registo de dominio sobre esses bens sem que haja precedido registo de hypotheca para segurança do mesmo dote.

Art. 134.º Para que a entrega de bens moveis dotaes possa ser tomada em consideração para o registo da hypotheca legal dos bens do marido, é necessario em todo o caso que esses moveis sejam individualisados na escriptura dotal, inventario, formal de partilhas, ou em relação que acompanhe a mesma escriptura, e fique archivada no cartorio do tabellião respectivo.

§ unico. A estimação porém poderá limitar-se ao valor total dos ditos moveis.

Art. 135.º Fica sempre salva a todo o tempo ao marido a reducção ou substituição da hypotheca.

Art. 136.º A mulher casada por contracto dotal não póde em qualquer acto ou contracto posterior, renunciar nem prejudicar o seu direito de hypotheca legal, e poderá, durante a constancia do matrimonio, requerer independentemente de auctorisação do marido o registo d'ella sobre qualquer bens do marido, assim como requerer o reforço, quando a hypotheca seja ou se torne insufficiente.

TITULO VIII

Do serviço de registo predial com relação especial a posse e sua justificação quando não titulada

Art. 137.º Qualquer pessoa que se não ache na posse effectiva de um predio, mas que se julgue com direito a ella, não a poderá requerer em juizo sem juntar ao requerimento certificado de haver inscripto o acto juridico em que se funda (lei hypothecaria, artigo 40.º).

Art. 138.º Independentemente da entrega judicial do predio, por virtude do requerimento a que se refere o artigo antecedente, a inscripção do titulo translativo sem condição suspensiva importa a adquisição da posse juridica como effectiva sem dependencia de alguma outra formalidade (lei hypothecaria, artigo 39.º).

§ 1.º O possuidor effectivo não será porém expellido sem sua audiencia, e poderá embargar a entrega judicial, nos termos ordinarios de direito, impugnando o dominio positivo ou presumptivo do transmittente.

§ 2.º Os embargos porém serão despresados *in limine* se o possuidor effectivo não tiver feito comprovar e registar a sua posse (lei hypothecaria, artigo 33.º, n.º 6.º, artigo 38.º).

Art. 139.º Para os effeitos do n.º 6.º do artigo 33.º da lei hypothecaria a posse comprova-se por meio de justificação julgada

por sentença, com precedencia de citação edital por trinta dias a pessoas incertas, e de publicação de annuncio no periodico da cabeça da comarca, havendo-o, e não o havendo, no periodico official do governo, e com intervenção do ministerio publico.

Art. 140.º E' competente para estas justificações o juiz de direito da comarca em que o predio, objecto da posse, se achar situado.

Art. 141.º Apparecendo alguem a requerer contra a justificação da posse, ou sendo impugnada pelo ministerio publico, ficará contenciosa até sentença que passe em julgado. Qualquer impugnação será deduzida por embargos.

Art. 142.º Os embargos só poderão ser reduzidos depois de feita a justificação por testemunhas e documentos que provem actos possessorios.

143.º Nenhuma justificação de posse será procedente, provando-se:

1.º Uma detenção de uso, usufructo, consignação, simples arrendamento, mandato, mera administração, favor ou qualquer outro titulo precario;

2.º A existencia de uma inscripção de propriedade sobre o mesmo objecto a favor de outra pessoa.

Art. 144.º Os embargos poderão conter a allegação de alguma das circunstancias mencionadas no artigo antecedente e outras quaesquer tendentes ao mesmo fim.

Art. 145.º Da justificação se dará ao advogado do oppoente, se o houver, e em ultimo logar ao ministerio publico, vista por cinco dias improrogaveis a cada um, a fim de poderem deduzir, se o tiverem por conveniente, embargos á mesma justificação.

Art. 146.º Deduzindo-se embargos serão contestados pelo justificante, e seguir-se-ha audiencia de julgamento em que poderão ser reperguntadas as testemunhas da justificação, e inqueridas outras, se o rol d'ellas tiver sido entregue no cartorio do escrivão cinco dias antes da dita audiencia.

Art. 147.º As custas judiciaes d'este processo serão pagas pelos justificantes. As acrescidas porém desde os embargos, se tiverem logar, serão pagas pelos embargantes, quando sem embargo dos

mesmos embargos a justificação seja julgada por sentença, salvo se o embargante for o ministerio publico.

Art. 148.º Das sentenças proferidas sobre os embargos cabem os recursos legaes.

TITULO IX

Dos effeitos juridicos uteis ou prejudiciaes resultantes do registo predial ou da sua omissão

Art. 149.º Os titulos e direitos prediaes que a lei hypothecaria sujeitou ao registo não poderão ser attendidos em juizo, sem que se achem inscriptos nos termos d'este regulamento (lei hypothecaria artigo 36.º)

Exceptuam-se:

1.º Os titulos de transmissão indeterminada (citado artigo, § unico);

2.º As acções meramente possessorias (lei hypothecária, artigo 38.º, § unico);

3.º Os privilegios de que tracta o artigo 80.º da lei hypothecaria, salva a excepção no mesmo consignada;

4.º Os de onus reaes durante um anno, a contar da publicação e plena execução do presente regulamento (lei hypothecaria, artigo 197.º);

5.º Os de privilegio do banco de Portugal, nos termos do artigo 201.º da lei hypothecaria;

6.º Os titulos de dominio ou propriedade durante cinco annos nos termos da lei de 30 de junho de 1864.

Art. 150.º Os effeitos do registo definitivo subsistem em quanto não for cancellado (lei hypothecaria, artigo 51.º).

Art. 151.º Os effeitos do registo provisorio subsistem emquanto não for cancellado, ou não caducar pelo lapso do tempo sem renovação.

Art. 152.º As descripções prediaes não poderão ser cancelladas, mas só declaradas, ampliadas ou restringidas, nos termos d'este regulamento.

Art. 153.º Os effeitos das inscripções prediaes subsistem emquanto estas não forem legalmente extinctas.

TITULO X

Dos casos em que o conservador deve negar o registro definitivo e só admittir o provisório; e da competencia, fórma e effeito das decisões judiciaes sobre as duvidas levantadas pelos conservadores.

Art. 154.º Os conservadores não são obrigados a admittir a registro definitivo aquelles titulos cuja legalidade acharem duvidosa (lei hypothecaria, artigo 67.º).

Art. 155.º Não farão porém exame nem reparo algum sobre os documentos, antes de tomar da sua apresentação a competente nota no diario e lançal-a no titulo.

Art. 156.º Os conservadores não são obrigados a tomar registo, quando não for sollicitado por pessoas legitimas, nos termos do presente regulamento.

Art. 157.º Quando os conservadores duvidarem da legalidade do titulo, entregarão á parte a declaração por escripto da falta, de que resulta a duvida, para que a mesma parte possa recorrer ao juiz, em conformidade com a lei hypothecaria (lei hypothecaria, artigo 68.º).

Art. 158.º Logo que os conservadores tiverem levantado duvidas, deverão lançar no competente livro um registo provisorio, que se tornará definitivo pela apresentação da sentença transitada em julgado, que assim o determine (lei hypothecaria, artigo 67.º).

Art. 159.º Em todos os casos em que tiver logar este recurso, devem as partes instaural-o por meio de simples petição ao juiz de direito competente, juntando o titulo respectivo, e a declaração do conservador, e allegando logo os fundamentos que tiverem para demonstrar a improcedencia da duvida.

Art. 160.º Estes processos serão tractados por fóra da audiencia, e distribuida a petição pelo juiz, e competentemente autuada, serão julgados com preferencia a qualquer outro negocio.

Art. 161.º O juiz ouvirá o ministerio publico, que deverá responder dentro de tres dias improrogaveis.

Art. 162.º Decorridos os tres dias marcados no artigo antecedente, o escrivão cobrará do ministerio publico os autos com resposta, ou sem ella, e os fará immediatamente conclusos ao juiz, que decidirá como for justo.

Art. 163.º D'esta decisão poderá a parte, ou o ministerio publico, aggravar de petição, ou de instrumento, qual no caso couber; da decisão sobre o aggravo não haverá recurso.

Art. 164.º Tanto da sentença do juiz, como do accordão da relação no caso de recurso, se tanto aquella como este confirmarem a recusa do conservador, darão os respectivos escrivães, logo que a decisão passe em julgado, conhecimento ao mesmo conservador, que cancellará *ex officio* o registo provisorio, e guardará a participação annotada com a respectiva referencia.

Art. 165.º No caso de provimento transitado em julgado, se converterá o registo em definitivo conforme a decisão, o que assim o conservador deverá declarar no averbamento com referencia á sentença, que ficará archivada.

Art. 166.º D'estes processos, e para os effeitos do registo nos casos de provimento, se extrahirá sómente certidão que contenha o theor da sentença, excepto se a parte requerer que a certidão comprehenda a declaração do conservador, e a resposta do ministerio publico.

Art. 167.º Se os conservadores entrarem sómente em duvida quanto á identidade dos requerentes, lhes determinarão que voltem acompanhados de duas testemunhas abonatorias, tomando porém sempre nota da apresentação dos titulos no livro diario.

§ unico. Esta nota ficará sem effeito se a parte não provar a sua identidade no mesmo dia.

Art. 168.º O conservador deverá recusar-se a tomar registo definitivo todas as vezes que suspeitar que o titulo ou titulos apresentados se acham falsificados, e os remetterá no praso de tres dias

ao juiz de direito com a declaração dos motivos da suspeita de falsificação.

§ 1.º O juiz de direito poderá mandar proceder a exame nos referidos documentos antes de proferir a sua decisão.

§ 2.º Proferida a decisão sobre as duvidas, se alem d'isso o juiz de direito entender que ha fundamento para processo criminal, mandará dar vista ao ministerio publico para promover os termos legaes.

Art. 169.º O titulo, em presença do qual se houver feito uma inscripção, póde servir para o seu cancellamento sempre que d'esse titulo, ou só ou com outro documento complementar, resulte que mesma obrigação se acha extincta ou caduca.

Art. 170.º São considerados titulos authenticos para os effeitos do registo predial todos os que se acham designados no artigo 64.º da lei hypothecaria, sendo expedidos pela auctoridade competente, e achando-se revestidos das formalidades extrinsecas exigidas por direito.

Art. 171.º Os documentos expedidos pelas auctoridades estrangeiras não são registaveis sem que sejam traduzidos em lingua portugueza, visados pelo ministro ou consul portuguez da respectiva localidade, e reconhecidos no ministerio dos negocios estrangeiros.

§ unico. Se forem precatorias, requisitorias ou sentenças que precisem ser revistas e confirmadas pelos tribunaes do reino, não serão titulo legal para o registo sem sentença proferida pelos mesmos tribunaes (reforma judicial, artigo 567.º).

TITULO XI

Das certidões, certificados e publicidade dos registos prediaes

Art. 172.º Os conservadores, tanto nas certidões que passarem, como nas declarações escriptas que assignarem, relativas a objectos de sua competencia, serão considerados como os officiaes que, segundo a lei, teem fé publica em juizo.

Art. 173.° Não terão fé em juizo as certidões que não forem passadas em presença dos livros prescriptos n'este regulamento.

Art. 174.° As certidões serão passadas:

1.° Ou litteralmente de tudo quanto se houver registado, com relação a determinado predio ou predios;

2.° Ou restrictamente quanto a determinadas inscripções ou averbamentos;

3.° Ou de narrativa, com referencia a determinado quesito ou quesitos.

Art. 175.° Sempre porém que houver inscripção, averbamento ou cancellação posterior, que por qualquer modo altere o que o conservador houver de certificar, este mencionará na certidão essa circumstancia, debaixo das penas comminadas n'este regulamento e de responsabilidade pelas perdas e damnos resultantes da omissão.

Art. 176.° Dos requerimentos para certidões se tomará nota de apresentação no diario e poderão as partes fazer esses requerimentos em duplicado para que este se lhe entregue com declaração de apresentado.

Art. 177.° Os conservadores passarão as certidões com a brevidade possivel, não as podendo demorar por mais de tres dias.

Art. 178.° Logo que a certidão pedida se tenha passado, será averbada a nota de apresentação no diario, com declaração da entrega, que o interessado assignará.

Art. 179.° Na mesma folha d'estes requerimentos, e sem dependencia de despacho algum, se passarão as certidões pedidas, continuando-se em outras folhas do sello competente.

Art. 180.° As certidões dos livros do registo poderão ser extrahidas pelos amanuenses ou empregados subalternos das conservatorias, mas em todo o caso serão assignadas pelos conservadores, ou por quem os substituir, depois de serem por estes revistas e concertadas, fazendo-se d'isso expressa declaração.

Art. 181.° Dos documentos ou titulos archivados poderão tambem passar-se certidões, como dos livros de registo.

Art. 182.° Os certificados que os conservadores devem entregar ás partes, segundo o que dispõe o artigo 50.° da lei hypothecaria, serão passados em fórma de certidão, e deverão conter pre-

cisamente a transcripção dos extractos que tiverem sido lançados, sendo conferidos com o registo e depois assignados pelos conservadores.

§ unico. Quando houver desconformidade dos certificados com os titulos registados ou com as notas n'estes lançadas, observar-se-ha na parte applicavel o que se acha disposto no artigo 71.º do presente regulamento.

Art. 183.º Os certificados, que os conservadores são obrigados a entregar as partes, poderão ser passados por um dos empregados da confiança dos mesmos conservadores, sendo porém sempre por estes assignados depois de conferidos com o seu original, e fazendo-se n'elles menção da conferencia (lei hypothecaria, artigo 50 .).

Art. 184.º O conservador não entregará aos requerentes o certificado do registo que fizer sem que na presença d'elles leve ao indice real o predio descripto, se for primeira a descripção, e ao indice pessoal a pessoa que activa ou passivamente for mencionada na inscripção.

Art. 185.º Nos casos de destruição ou extravio do certificado, as partes poderão requerer certidão, que terá o mesmo effeito. Qualquer outra pessoa que n'isso tiver interesse poderá pedir as certidões que lhe forem necessarias, extrahidas fielmente do livro de registo (lei hypothecaria, artigos 49.º e 50.º).

Art. 186.º Quando sobre o mesmo predio uma nova hypotheca se inscrever depois de outra cuja inscripção se não ache cancellada, o conservador deverá declarar, assim nos certificados como nas certidões que passar, que a hypotheca é segunda (lei hypothecaria, artigo 42.º).

Art. 187.º Nas certidões que se passarem restrictamente de inscripções hypothecarias, ainda não cancelladas pelos pagamentos parciaes que se tiverem feito por conta da divida, deverão os conservadores mencionar essa circumstancia, sempre que ella conste dos averbamentos feitos ás mesmas inscripções, declarando n'esses casos a importancia dos pagamentos averbados.

Art. 188.º Os conservadores ou seus ajudantes deverão, sem prejuizo da regularidade do serviço, mostrar ás partes que n'isso tiverem interesse, os livros de registo, e dar-lhes com urbanidade

os esclarecimentos que ellas lhes pedirem, mas nunca por escripto, a não ser por modo authentico em fórma de certidão.

Art. 189.º Os livros de registo não sairão da conservatoria por nenhum motivo ou pretexto. Todas as diligencias judiciaes ou extrajudiciaes que exijam apresentação dos livros de registo terão logar na mesma conservatoria (lei hypothecaria, artigo 23.º).

§ unico. Exceptuam-se os casos de remoção por motivo de força maior, como de incendio, inundação, guerra civil ou estranha, sedição e outros similhantes (lei hypothecaria, artigo 23.º).

TITULO XII

Do cancellamento

Art. 190.º O cancellamento terá logar, tanto nas hypothecas, como nas inscripções de dominio e onus real, e póde ser total ou parcial.

Art. 191.º São competentes para sollicitar o cancellamento todas as pessoas interessadas em que a inscripção não subsista.

Art. 192.º São titulos aptos para o sollicitar;

1.º Sentença passada em julgado,

2.º Documento authentico em que os interessados prestem expressamente o seu consentimento para esse fim;

3.º Documento authentico pelo qual se mostre a cessação ou transmissão do direito registado,

TITULO XIII

Da alienação de predios hypothecados, e processo de exoneração hypothecaria, com relação ás hypothecas convencionaes ou legaes

Art. 193.º Nenhuma inscripção hypothecaria obsta a qualquer inscripção predial por transmissão gratuita ou onerosa posterior, mas

permanece no predio a garantia hypothecaria, qualquer que seja o possuidor (lei hypothecaria, artigo 89.º).

Art. 194.º O direito que teem os novos adquirentes dos predios hypothecados, de os expurgar ou exonerar das hypothecas sobre os mesmos inscriptas, comprehende as hypothecas de toda a especie.

Art. 195.º Aquelle que tiver de novo adquirido por titulo não sujeito a condição suspensiva ou resolutiva um predio hypothecado, e o quizer exonerar ou expurgar da hypotheca ou hypothecas, o poderá conseguir:

1.º Pagando integralmente aos credores hypothecarios as dividas a que o predio estiver hypothecado;

2.º Entrando no deposito com a quantia que tiver dado pelo predio, se a acquisição d'elle tiver sido feita em hasta publica;

3.º Declarando em juizo que está prompto a entregar aos credores, para pagamento de suas dividas, até á quantia que deu pelo predio, ou aquella em que o estima, quando a acquisição d'elle não tiver sido feita por titulo oneroso;

4.º Requerendo que o predio seja posto em praça, para entregar aos credores até á maior quantia que se offereça por elle.

Art. 196.º O novo possuidor que quizer expurgar o predio da hypotheca sollicitará do conservador certidão, em que este declare, em presença do indice real e pessoal, e dos livros do registo, quaes são os credores hypothecarios inscriptos sobre o mesmo predio.

Art. 197.º Com a certidão de que se trata no artigo antecedente, o novo possuidor do predio fará requerimento ao juiz de direito da comarca em que estiver situado o mesmo predio, declarando qual dos meios facultados no artigo 195.º prefere para o exonerar da hypotheca, e concluindo por pedir que os credores constantes da referida certidão sejam citados para virem a juizo receber a parte que lhes pertencer do valor do predio.

Art. 198.º Distribuido o requerimento, a citação será feita aos credores ou pessoalmente, ou por editos com o praso de trinta dias, segundo o domilio for, ou não, conhecido em juizo, nos termos da lei.

§ unico. Accusada a citação, assignar-se-hão duas audiencias aos

credores, a fim de receberem a parte que lhes pertencer do valor do predio, ou requererem o que fôr a bem da sua justiça.

Art. 199.º Se o valor realisado do predio chegar para pagamento de todos os credores, a parte que a cada um pertencer será paga no cartorio do escrivão, lavrando-se nos autos termo de entrega, ou por mandado ou precatorio, quando haja precedido deposito; e o predio será julgado livre e exonerado das hypothecas, e se lhe dará baixa no respectivo livro de registo.

Art. 200.º Se o novo possuidor do predio preferir, para o expurgar, o meio facultado no n.º 2.º do artigo 195.º e o valor do predio não chegar para integral pagamento dos credores hypothecarios, depositado o sobredito valor, sobre elle serão exercidos os direitos dos interessados, e o predio será julgado livre e exonerado das hypothecas sobre o mesmo inscriptas, seguindo-se depois os termos legaes do processo do concurso, mas em acto continuo e sem dependencia de novas citações aos credores inscriptos.

Art. 201.º No caso de que o novo possuidor pretenda expurgar o predio pelo meio indicado no n.º 3.º do artigo 195.º, sómente se entenderá fixado o valor do predio conformando-se os credores com as declarações do possuidor, ou depois de ter ido á praça, se os credores usam da faculdade que lhes concede o artigo 138.º da lei hypothecaria.

Art. 202.º Se o possuidor pretende a expurgação nos termos do n.º 4.º do citado artigo 195.º irá o predio á praça independentemente de avaliação, podendo o mesmo possuidor no praso de tres dias remir depositando a importancia do maior lanço.

Art. 203.º Qualquer interessado tem direito de requerer que o predio seja posto em hasta publica, a fim de ser arrematado pelo maior preço que se poder obter sobre aquelle que o novo possuidor tiver dado por elle, ou sobre aquelle em que o estimar:

1.º Quando o novo possuidor, depois de requerer a citação dos credores, para se effectuar a expurgação, declarar, que apenas se obriga a satisfação de parte das dividas e encargos que oneram o predio;

2.º Quando, tendo feito citar os credores para a expurgação, não fizer accusar as respectivas citações, ou se, tendo-as feito accu-

sar na audiencia competente, não proseguir até á terceira seguinte nos termos regulares da mesma expurgação;

3.º Quando, tendo escolhido para expurgar o predio o meio facultado em o n.º 3.º do artigo 134.º da lei hypothecaria se reconhecer, que o preço é inferior á importancia dos onus e dividas que pesam sobre o mesmo predio.

Art. 204.º Na hypothese do n.º 3.º do artigo antecedente, feito pelo interessado o requerimento para que o predio seja posto em hasta publica, o juiz, verificando, ou fazendo verificar pelo respectivo contador, á face das certidões dos onus e creditos hypothecarios, se o valor do predio é ou não inferior á importancia do capital e juros devidos dos mesmos onus e creditos, deferirá, como fôr de justiça.

Art. 205.º Arrematado o predio, e posto em deposito o producto da arrematação, sobre elle exercerão os credores os seus direitos, precedendo ao levantamento do mesmo producto a graduação dos ditos credores, e despacho do juiz, nos precisos termos da lei hypothecaria, artigos 160.º, 161.º, 162.º, 164.º, 165.º, 166.º, 190.º e 192.º, attendidos os direitos de preferencia, ou os de rateio, mas em acto continuo, e sem dependencia de novas citações aos credores inscriptos.

Art. 206.º O direito dos credores que, tendo sido citados, não vierem a juizo, será julgado á revelia, e depositada a somma que lhes tocar em virtude da sentença.

Art. 207.º O credor que, tendo o seu credito registado, deixar por qualquer motivo de ser incluido na certidão do conservador, ou sendo incluido deixar de ser citado, não perderá os seus direitos como credor hypothecario, qualquer que tenha sido a sentença proferida em relação aos outros credores.

Art. 208.º São applicaveis á expurgação das hypothecas legaes as disposições dos artigos antecedentes com as seguintes declarações:

1.º Serão citados para ella os credores e interessados, ou quem legitimamente os representar assistindo sempre o ministerio publico, quando não fôr parte principal;

2.º Nas dos tutores e curadores serão citados os sub-tutores e sub-curadores, e o curador geral respectivo;

3.º Na dos dotes feitos por terceira pessoa, serão tambem citados os dotadores;

4.º Arrematado o predio, ou verificado o seu valor, será a parte correspondente á hypotheca legal depositada, e convertida a sua importancia em titulos de divida fundada, averbando n'elles o encargo, devendo porem os titulos, depois de averbados, ser entregues ao depositante;

§ unico. A conversão será legalisada com as respectivas certidões do preço corrente dos titulos.

Art. 209.º Realisado que seja o pagamento dos credores que tiverem accudido a juizo, e realisado tambem o deposito com relação aos que deixarem de comparecer, será o predio julgado livre e exonerado da hypotheca, e se lhe dará baixa no competente livro de registo.

Art. 210.º Com certidão da sentença que tiver julgado o predio livre e exonerado das hypothecas, poderá o possuidor sollicitar do conservador competente o cancellamento dos respectivos registos.

TITULO XIV

Da recopilação dos deveres, faltas, irregularidades, crimes e penas com relação aos conservadores e mais funccionarios encarregados do registo predial

Art. 211.º Os actos do serviço nas conservatorias, que constituem deveres dos conservadores, são quanto ao registo:

1.º Verba de apresentação no diario e no titulo (regulamento, artigos 39.º e 63.º) e nota de encerramento em cada dia no mesmo livro nos termos d'este regulamento (regulamento, artigo 72.º);

2.º Exame dos titulos quanto ás solemnidades externas constitutivas, segundo a lei, da sua authenticidade e legalidade (lei hypothecaria, artigos 66.º e 67.º);

3.º Conferencia do titulo apresentado ao registo com o seu duplicado, se este fôr necessario, a fim de se verificar a sua perfeita igualdade (lei hypothecaria. artigo 70.º);

4.º Extracto da sua substancia quanto á descripção predial, para se fazer, se ainda não estiver feita, ou para n'ella se additarem quaesquer circumstancias, que a alterem ou ampliem (lei hypothecaria, artigo 45.º; regulamento, artigos 89.º, 90.º e 91.º);

5.º Extracto da sua substancia, quanto á inscripção predial, para que a natureza do contracto ou transmissão e suas condições sejam registadas (lei hypothecaria, artigo 46.º, regulamento, artigo 92.º);

6.º Annotação do registo nos indices real e pessoal (lei hypothecaria, artigo 42.º, § 2.º, regulamento, artigo 184.º);

7.º Averbamento hypothecario sobre a inscripção da propriedade (regulamento, artigos 107.º, 108.º, 112.º e 114.º);

8.º Averbamentos, cancellações e annotações em todos os livros, nos termos d'este regulamento;

9.º Certificados e certidões (lei hypothecaria, artigos 49.º e 50.º);

10.º Numeração e rubrica de todas as folhas dos titulos registados e seus duplicados, antes de se fazer entrega de um d'elles á parte (lei hypothecaria, artigo 71.º);

11.º Reforma dos indices real e pessoal de dez em dez annos (regulamento, artigo 53.º);

12.º Organisação e remessa aos procuradores regios das estatisticas prediaes e seus valores conhecidos pelo registo (regulamento, artigo 77.º);

13.º Observancia de todos os outros deveres prescriptos na lei hypothecaria e no presente regulamento.

Art. 212.º Pódem ser suspensos por um mez até um anno os conservadores que commetterem as faltas enumeradas em os numeros seguintes:

1.º Não requisitando os livros necessarios para o serviço das conservatorias nos termos d'este regulamento;

2.º Abrindo ou encerrando as conservatorias fóra das horas marcadas n'este regulamento;

3.º Não comparecendo na conservatoria durante as horas do registo sem motivo justificado;

4.º Não tratando os requerentes com urbanidade, repellindo-os da conservatoria, ou não lhes dando com relação aos livros de registo os esclarecimentos de que precisarem;

5.º Não guardando em boa ordem e recato todos os livros e mais documentos pertencentes á sua conservatoria ou n'ella archivados;

6.º Principiando qualquer registo sem a previa nota da apresentação no diario, ou concluindo o registo sem o averbar no indice pessoal, ou tambem no indice real, se a inscripção for acompanhada da descripção predial;

7.º Não verificando a perfeita igualdade dos titulos quando lhe devam ser apresentados em duplicado;

8.º Não verificando as solemnidades legaes extrinsecas dos titulos apresentados ao registo;

9.º Não comprehendendo nos extractos para a descripção do predio alguma das circumstancias essenciaes para firmar a sua identidade, natureza, extensão, limites e valor;

10.º Não comprehendendo nas inscripções toda a substancia do acto ou contrato conforme ao titulo que se apresentar;

11.º Não exigindo dos requerentes escriptas e assignadas as declarações complementares indispensaveis para a descripção predial e hypothecaria;

12.º Não lançando os registos no livro, ou columna competente, em conformidade com este regulamento;

13.º Cancellando quaesquer registos com preterição dos requesitos essenciaes, e que importam nullidade;

14.º Não resalvando á margem com rubrica qualquer emenda, borrão ou entrelinha nas descripções, inscripções prediaes e averbamentos, ou annotações prediaes ou pessoaes,

15.º Tomando registos definitivos nos casos em que os deve tomar provisorios, ou tomando estes em logar d'aquelles, ou deixando de declarar que são provisorios quando os tomar como taes;

16.º Dando certificados de registo que não estejam conformes

com o original ou com as notas de apresentação e de registo lançadas nos mesmos titulos;

17.º Omittindo alguma circumstancia essencial que se ache registada, ou praticando qualquer outra inexactidão nas certidões que passar com referencia a titulos ou documentos archivados na conservatoria;

18.º Deixando de numerar e rubricar todas as folhas dos documentos depois de apresentados a registo;

19.º Antedatando ou postdatando a apresentação no diario, quando seja por mero lapsó de anno, mez ou dia, que se manifeste pelo registo antecedente e subsequente, ou pela confrontação com o diario e annotação nos documentos;

20.º Em geral deixando de praticar aquelles actos que devem preceder ou acompanhar quaesquer registos.

§ unico Será suspenso, e responderá por perdas e damnos, se algum dos interessados alcançar sentença, que julgue a nullidade do registo, o conservador que admittir a elle qualquer titulo sem que se prove que pelo mesmo titulo nenhuns direitos se devem á fazenda nacional, e sendo divida hypothecaria com estipulação de juros, sem que se tenha feito o competente manifesto.

Art. 213.º As faltas declaradas no artigo antecedente poderão ser causa de demissão, quando forem aggravadas com as circumstancias seguintes:

1.º O concurso de faltas ou omissões da mesma ou de diversa natureza junto á frequencia em todas ou em alguma d'ellas;

2.º Segunda reincidencia em qualquer das mesmas;

3.º O damno resultante em prejuizo da fazenda publica ou das pessoas interessadas no registo, quando o mesmo damno tenha sido julgado por sentença;

4.º A antedata ou postdata nas inscripções e averbamentos quando d'ellas resultar preferencia ou rateio;

5.º As omissões dos requesitos essenciaes assim da descripção predial como da inscripção dos dominios ou das hypothecas.

§ 1.º Podem tambem ser causa de demissão:

1.º Deixar sair da conservatoria para poder de alguma pessoa,

ou ainda para sua propria casa, de seu ajudante, escrivão ou empregados, os livros do registo;

2.º Tomar registos fóra das horas prescriptas n'este regulamento;

3.º Contar emolumentos com excesso ou indevidos.

§ 2.º Em qualquer caso, e em qualquer tempo, verificando-se suspensão de conservador imposta primeira e segunda vez, á terceira será demittido.

Art. 214.º A suspensão e demissão de que tratam os artigos antecedentes, não eximem os conservadores da responsabilidade civil e criminal em que incorrerem pelos seus actos.

Art. 215.º Os ajudantes dos conservadores privativos, quando exercerem as attribuições d'estes, ou ainda no exercicio de suas proprias, poderão ser suspensos ou demittidos nos termos dos artigos 212.º e 213.º d'este regulamento. Do mesmo modo se procederá a respeito dos substitutos dos administradores do concelho, quando fizerem as vezes de conservadores.

TITULO XV

Dos emolumentos, forma da sua cobrança, divisão, escripturação e applicação

Art. 216.º Pelo registo predial que se fizer nos termos da lei hypothecaria, se hão de pagar em todas as conservatorias os emolumentos constantes da tabella n.º 2 annexa á mesma lei.

Art. 217.º Os emolumentos serão sempre satisfeitos pela pessoa que exigir nas conservatorias o acto por que elles sejam devidos em conformidade com a referida tabella (lei hypothecaria, artigo 31.º)

Art. 218.º Haverá em todas as conservatorias livros de recibos com talão, impressos, e rubricadas as folhas no alto do talão pelo delegado do thesouro do respectivo districto.

§ unico. D'estes livros serão separados os recibos que devem ser entregues ás pessoas que fizerem o pagamento dos emolumentos.

Art. 219.º Os espaços em branco d'estes recibos e seu talão serão preenchidos conforme ao modelo R:

1.º Com a sua numeração:

2.º Com o nome da pessoa que requereu o registo;

3.º Com a somma total que pagou de emolumentos;

4.º Com o numero de ordem do dia da apresentação no diario;

5.º Com a rubrica do conservador.

Art. 220.º Se no acto de se preencherem os espaços em branco do recibo e talão, alguns d'elles se inutilisarem, se renovará a escripta no recibo e talão immediato em numeração seguida, como se o numero antecedente não fosse inutilisado.

Art. 221.º Se a escripta se inutilisar depois de separado o rebido do talão será a este collado, e se passará por cima de ambos a palavra *inutilisado.*

Art. 222.º Se os emolumentos forem pagos em nome e no exclusivo interesse de outrem, o recibo do talão é prova authentica para se exigir do interessado a importancia por elle satisfeita (lei hypothecaria, artigo 31.º).

Art. 223.º Os conservadores privativos mandarão entrar nos cofres da recebedoria respectiva, e no primeiro dia da semana, a importancia dos emolumentos da semana antecedente.

Art. 224.º Para este fim terão os conservadores guias impressas em duplicado conforme o modelo S, e os espaços em branco serão preenchidos:

1.º Com a sua numeração;

2.º Com a sua data por anno, mez e dia;

3.º Com a designação da recebedoria em que se faz a entrada, da pessoa que a fez e sua assignatura;

4.º Com a nota da realisação da entrada e a sua data e rubrica do recebedor.

Art. 225.º Os administradores dos concelhos que, sendo conservadores interinos, depositarem caução por meio de prestação mensal da quarta parte dos emolumentos usarão de guias similhantes com relação ao mez findo, e referencia expressa ao livro da sua escripturação especial, tudo conforme ao modelo T.

Art. 226.º Os administradores de concelhos que forem conservadores interinos são obrigados a mandar escripturar em livro especial a somma de emolumentos do registo que forem recebidos em

cada dia, e na pagina parallela as despezas que houverem feito com o expediente, declarando o que fica em caixa para o dia seguinte (modelo I).

§ 1.º Em dia de distribuição se dará como despeza a somma que fôr distribuida.

§ 2.º A distribuição será feita no primeiro dia de cada mez, podendo comtudo o administrador permittir que ella se verifique em cada semana, ou de quinze em quinze dias, se assim o tiver por mais conveniente.

§ 3.º A declaração do saldo negativo ou positivo, a transportar para o dia seguinte, será rubricada em cada dia pelo administrador do concelho e pelo escrivão ou pessoa que fizer as suas vezes na conservatoria.

Art. 227.º Em quaesquer actos de registo o conservador contará separadamente a correspondente verba de emolumentos, mas o recibo de talão comprehenderá toda a somma por quaesquer actos constitutivos ou complementares do mesmo registo.

Art. 228.º A distribuição dos emolumentos nas conservatorias de segunda ordem será feita do modo seguinte:

1.º Deduzir-se-hão da somma total as despezas do expediente, e as que houver a fazer com os empregados subalternos (lei hypothecaria, artigo 2.º, § 1.º).

2.º Deduzir-se-ha igualmente da mesma somma a parte que o governo designar até final embolso da importancia da quota dos livros por elle fornecidos ás ditas conservatorias, nos termos do artigo 35.º d'este regulamento.

3.º A somma restante se dividirá em tres partes iguaes, duas para o administrador do concelho, como conservador interino ou de segunda ordem, e a outra para o seu escrivão, como escrivão da conservatoria.

4.º Da parte pertencente ao administrador será deduzido um quarto para garantia da sua responsabilidade, como conservador, na falta de outras cauções, e até que se preencha a somma marcada no artigo 16.º d'este regulamento (lei hypothecaria, artigo 13.º, § unico).

§ unico. O escrivão não será contemplado na distribuição dos

emolumentos correspondentes ao tempo em que tiver estado suspenso.

Art. 229.º A raza será sempre contada por linhas, conforme á dita tabella n.º 2, mas cada uma das linhas não poderá ser integralmente contada, tendo menos de trinta letras.

§ unico. O excesso de letras será reduzido a linhas e contado como se fossem escriptas em linhas distinctas, excepto as de palavras que por erro ou equivoco resalvado no texto se acharem repetidas ou rectificadas.

Art. 230.º Aos conservadores ou a quem fizer as suas vezes compete fazer a contagem da raza e mais emolumentos do registo.

Art. 231.º As notas de apresentação no diario não serão comtempladas para a contagem dos emolumentos.

Art. 232.º São applicaveis ás certidões que se extrahirem dos antigos livros de registo as taxas fixadas na tabella annexa á lei de 1 de julho de 1863.

§ unico. Os emolumentos relativos a buscas n'esses livros serão contados em conformidade com a legislação e regulamentos anteriores.

DISPOSIÇÃO TRANSITORIA

Os titulos e quaesquer documentos registados antes da plena execução da lei hypothecaria, continuarão a produzir os seus effeitos juridicos em concorrencia com quaesquer outros por tempo de um anno a contar do estabelecimento definitivo das conservatorias, devendo dentro d'este praso ser levados ao novo registo, em que se fará referencia ao anterior, para que da data d'este possam ser contados os effeitos que lhes confere a lei hypothecaria.

§ unico. A descripção que deve preceder este novo registo, será feita á face do respectivo titulo, e dos esclarecimentos que o apresentante possa fornecer, e comtanto que por ella se identifique o predio, valerá ainda que lhe faltem alguns dos requesitos exigidos na lei actual.

Secretaria d'estado dos negocios ecclesiasticos e de justiça, em 4 de agosto de 1864.—*Gaspar Pereira da Silva.*

D. n.º 182 *de* 17 *de agosto de* 1864

Cartas de Lei de 30 de Junho de 1864

D. LUIZ, por graça de Deus, Rei de Portugal e dos Algarves, etc. Fazemos saber a todos os nossos subditos que as côrtes geraes decretaram e nós queremos a lei seguinte:

Artigo. 1.º Os titulos de dominio ou propriedade, sujeitos a registo pelo n.º 1.º do artigo 33.º da lei hypothecaria de 1 de julho de 1863, sómente poderão ser oppostos a terceiros sem registo, durante o praso de cinco annos, a contar do estabelecimento definitivo das conservatorias creadas pela dita lei.

Art. 2.º Fica revogada a legislação em contrario.

Mandâmos, etc. Dada no paço, aos 30 de junho de 1864.—EL-REI, com rubrica e guarda.

D. LUIZ, por graça de Deus, Rei de Portugal e dos Algarves, etc. Fazemos saber a todos os nossos subditos que as côrtes geraes decretaram e nós queremos a lei seguinte:

Artigo 1.º O praso de um anno, estabelecido no artigo 37.º da lei hypothecaria de 1 de julho de 1863, será contado, e começará a correr, para os effeitos designados no mesmo artigo, desde o estabelecimento definitivo das conservatorias creadas pela referida lei.

Art. 2.º Fica revogada a legislação em contrario.

Mandâmos, etc. Dada no paço, aos 30 de junho de 1864.—EL-REI, com rubrica e guarda.

INDICE

TITULO IV

DAS HYPOTHECAS

TITULO V

TITULO VI

TITULO VII

DO CONCURSO DE CREDITOS PRIVILEGIADOS E HYPOTHECARIOS E DA ORDEM DO SEU PAGAMENTO

TITULO VIII

TITULO IX

TABELLAS

APPENDICE

ADVERTENCIA

A rapidez, com que se imprimiu esta obra, não consentia uma revisão esmerada, que podesse evitar todos os erros. Houve todo o cuidado possivel em obstar a erros d'original, que alterassem a lei ou a materia; escaparam porém muitos orthographicos, assim como algumas faltas ou transposições de letras, de que se não faz menção especial, porque o leitor á primeira vista os conhece e emenda sem difficuldade.

A paginas 256 no commentario do artigo 146, onde se lê — 2181 de França — deve lêr-se — 2180 de França.

O conservador

ORIA DO 1.º DISTRICTO DE LISBOA

R.s ______

de... de 186...
a quantia de

O conservador

IA DO 1.º DISTRICTO DE LISBOA

R.s ______

vae entregar hoje... de... de 186...
emolumentos que se cobraram n'esta conservatoria durante a
... até...

O conservador
F...

ega em... de., de 186...

O recebedor
F...

VATORIA DO CONCELHO DE...

R.s ______

Vae depositar hoje... o abaixo assignado a quantia de...
ram dos que se cobraram n'esta conservatoria, conforme se mostra do li-

O administrador do concelho
F...

ega em... de... 186...

O recebedor
F...